



ОАО
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
НОВОСИБГРАЖДАНПРОЕКТ

Проект № 8207
Инв. № 293
Экз. №

Заказчик: Администрация рабочего
поселка Кольцово

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования
рабочего поселка Кольцово**

**Том I
Текстовая часть**

Генеральный директор института
Главный инженер института
Начальник МГП
Главный архитектор проекта

М.В. Гусев
С.В. Волков
В.А. Дыха
А.А. Гонтарев

г. Новосибирск, 2009 г.

СОСТАВ “ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ”

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования рабочего поселка Кольцово, текстовая часть, том I, инв.№ 293.
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования рабочего поселка Кольцово, графическая часть, том II, инв.№ 294.

Состав тома II: Статья 41. Карта градостроительного зонирования муниципального образования рабочего поселка Кольцово, М 1:5000, ГП-1, инв. № 514040, 3 листа.

Список основных исполнителей

Начальник мастерской генерального плана	Дыха В.А.
Главный архитектор проекта	Гонтарев А.А.
Руководитель группы – архитектор	Старосельцева А.М.

Проект разработан на основании муниципального контракта № 17/08/8207 от 02.06.08 на разработку «Правил землепользования и застройки рабочего поселка Кольцово».

Проект разработан при участии и консультации членов комиссии, образованной Постановлением Главы рабочего поселка Кольцово от 14.02.2008г. № 57 «Об утверждении Плана реализации корректировки генерального плана р.п.Кольцово с проектом планировки Центральной части».

В данный текст «Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Кольцово» внесены изменения и дополнения по результатам 1-го и 2-го этапов разработки «Правил» в соответствии с письмами администрации рабочего поселка Кольцово от 09.12.2008г., №2.13/2485 и от 12.03.2009г., № 2.13/388, а также в соответствии с письмом «Территориального отдела Регионального управления № 25 Федерального медико-биологического агентства» от 20.10.2008г., №161.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	<u>7</u>
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	<u>7</u>
Глава 1. Общие положения	<u>7</u>
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	<u>7</u>
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	<u>12</u>
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	<u>13</u>
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	<u>16</u>
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	<u>16</u>
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	<u>16</u>
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	<u>17</u>
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	<u>18</u>
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	<u>18</u>
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе рабочего поселка Кольцово	<u>19</u>
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	<u>19</u>
Глава 4. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории	<u>22</u>
Статья 10. Общие положения о планировке территории	<u>22</u>
Статья 11. Градостроительные планы земельных участков	<u>23</u>
Глава 5. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков из состава государственных и муниципальных земель	<u>25</u>
Статья 12. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков	<u>25</u>
Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования	<u>26</u>
Статья 14. Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием	<u>28</u>
Статья 15. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	<u>30</u>
Статья 16. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	<u>31</u>

Статья 17. Порядок предоставления гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством	<u>32</u>
Статья 18. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения	<u>32</u>
Статья 19. Порядок проведения землеустройства с целью упорядочивания существующих объектов землеустройства	<u>35</u>
Статья 20. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	<u>36</u>
Глава 6. Публичные слушания	<u>37</u>
Статья 21. Общие положения о публичных слушаниях	<u>37</u>
Статья 22. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от настоящих Правил	<u>38</u>
Статья 23. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	<u>40</u>
Глава 7. Изъятие, резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов	<u>43</u>
Статья 24. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	<u>43</u>
Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	<u>44</u>
Статья 26. Условия установления публичных сервитутов	<u>44</u>
Глава 8. Строительные изменения недвижимости	<u>45</u>
Статья 27. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	<u>45</u>
Статья 28. Подготовка проектной документации	<u>46</u>
Статья 29. Выдача разрешений на строительство	<u>49</u>
Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	<u>52</u>
Статья 31. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	<u>56</u>
Глава 9. Положения о внесении изменений в настоящие Правила	<u>58</u>
Статья 32. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования рабочего поселка Кольцово, документации по планировке территории	<u>58</u>
Статья 33. Основание и право инициативы внесения изменений в настоящие Правила	<u>58</u>
Статья 34. Внесение изменений в настоящие Правила	<u>59</u>

Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения настоящих Правил	<u>59</u>
Статья 35. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	<u>59</u>
Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости	<u>61</u>
Статья 37. Ответственность за нарушения настоящих Правил	<u>61</u>
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	<u>62</u>
Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования рабочего посёлка Кольцово	<u>62</u>
Статья 39.1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые зоны	<u>63</u>
Статья 39.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками	<u>67</u>
Статья 39.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	<u>69</u>
Статья 39.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	<u>80</u>
Статья 39.5. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	<u>86</u>
Статья 39.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	<u>87</u>
Статья 39.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	<u>92</u>
Статья 39.8. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны	<u>94</u>
Статья 39.9. Градостроительные регламенты. Зона резервного фонда	<u>95</u>
Статья 40. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	<u>95</u>

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования рабочего поселка Кольцово (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом рабочего поселка Кольцово, Генеральным планом муниципального образования рабочего поселка Кольцово, правовыми актами органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

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;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 39.1÷39.9 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

временный объект (временные постройки, киоски, навесы и другие подсобные постройки) – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

встроенные (встроено-пристроенные) помещения – объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей

точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

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;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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, 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 в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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;

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;

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

индивидуальный (усадебный) жилой дом – жилое здание на 1-2 квартиры с приусадебным земельным участком;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

коэффициент строительного использования земельного участка (коэффициент застройки) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), 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);

линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

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, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования;

многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

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;

подзоны – устанавливаемые в пределах территориальной зоны ее части с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо

для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, 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 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;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

собственники земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве собственности;

сооружение – искусственно созданная объемная или линейная наземная, подземная или надземная строительная система;

строение – сооружение, созданное из искусственных конструкций, состоящее из несущих, а в отдельных случаях ограждающих конструкций;

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальное планирование – планирование 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;

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и

сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово 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, для:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, заверенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. 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 муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования рабочего поселка Кольцово, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте в томе II, части III настоящих Правил выделены:

- территориальные зоны и границы санитарно-защитных зон, границы водоохранных зон и охранные зоны источников водоснабжения.

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статьи 39.1÷39.9).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- границам кадастровых кварталов;
- административным границам городского округа;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте градостроительного зонирования зоны с особыми условиями использования территорий (зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 40 настоящих Правил.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьи 41, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьями 39.1÷39.9, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 40 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 39.1÷39.9 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статьи 39.1÷39.9 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- 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.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьях 39.1÷39.9 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в установленном порядке;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации рабочего поселка Кольцово, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным нормативным правовым актом рабочего поселка Кольцово;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются установленные процедуры, изложенные в статье 22 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости 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, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с

использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в установленном порядке.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация рабочего поселка Кольцово обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в печатных средствах массовой информации;
- размещения Правил на официальном сайте в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании рабочего поселка Кольцово;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

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

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

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

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

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Правовым актом Главы рабочего поселка Кольцово может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5 Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. 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.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим 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 и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к

указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные нормативные правовые акты рабочего поселка Кольцово регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией рабочего поселка Кольцово по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию рабочего поселка Кольцово с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за

исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет отдел по управлению муниципальной собственностью администрации рабочего поселка Кольцово посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе рабочего поселка Кольцово

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе рабочего поселка Кольцово и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы рабочего поселка Кольцово и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой рабочего поселка Кольцово.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. Органами местного самоуправления рабочего поселка Кольцово, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения, настоящих Правил, являются: представительный орган местного самоуправления – Совет депутатов рабочего поселка Кольцово, исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления – администрация рабочего поселка Кольцово.

2. Поселковый Совет народных депутатов рабочего поселка Кольцово:

- утверждает настоящие Правила, изменения (дополнения) к ним;
- принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово для муниципальных нужд;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской

области и муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово.

3. Администрация рабочего поселка Кольцово осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными нормативными правовыми актами Кольцово.

4. Глава рабочего поселка Кольцово по вопросам подготовки и применения настоящих Правил:

- принимает решения о подготовке проекта настоящих Правил и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в средствах массовой информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта настоящих Правил;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту настоящих Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта настоящих Правил и проектов внесения в них изменений в поселковый Совет народных депутатов рабочего поселка Кольцово или об их отклонении;

- принимает решения о проведении публичных слушаний на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает решения о проведении публичных слушаний на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово в случаях, перечисленных в ст. 10 главы 4 части I настоящих Правил;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово;

- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово, необходимых для муниципальных нужд;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово.

5. Уполномоченными органами администрации рабочего поселка Кольцово по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово в части подготовки и исполнения (в пределах своей компетенции) настоящих Правил является **отдел градостроительства администрации рабочего поселка Кольцово** и **отдел по управлению муниципальной собственностью** администрации рабочего поселка Кольцово.

Отдел градостроительства администрации рабочего поселка Кольцово по вопросам подготовки и исполнения настоящих Правил:

- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проекта настоящих Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям схем территориального планирования, генеральному плану муниципального образования рабочего поселка Кольцово, техническим регламентам;

- готовит рекомендации для принятия Главой рабочего поселка Кольцово решения о проведении публичных слушаний на предоставление разрешения на условно

разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- готовит рекомендации для принятия Главой рабочего поселка Кольцово решения о проведении публичных слушаний на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- готовит по запросу отдела по управлению муниципальной собственностью заключения о возможности предоставления соответствующего земельного участка в аренду для строительства с учетом градостроительных регламентов и иных обязательных норм, правил и требований;

- осуществляет подготовку и утверждение на основании заявлений физических или юридических лиц градостроительных планов земельных участков;

- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проектной документации по планировке территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово на соответствие требованиям документов территориального планирования, генерального плана муниципального образования рабочего поселка Кольцово, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- направляет подготовленную документацию по планировке территории Главе рабочего поселка Кольцово на утверждение или предложения об отклонении ее для доработки;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию в сфере регулирования землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово;

Отдел по управлению муниципальной собственностью администрации рабочего поселка Кольцово по вопросам подготовки и исполнения настоящих Правил:

- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проекта настоящих Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям Земельного кодекса РФ, правовым актам Новосибирской области и правовым актам органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово;

- осуществляет полномочия арендодателя земельных участков в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово;

- осуществляет прием заявлений от граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков в аренду для строительства и направляет в отдел градостроительства запрос о возможности предоставления соответствующего земельного участка в аренду для строительства;

- готовит информацию Главе рабочего поселка Кольцово о поступивших от граждан и юридических лиц заявлениях о предоставлении земельных участков в аренду для строительства и информации о предоставленных отделом градостроительства заключениях о возможности предоставления соответствующих земельных участков в аренду для строительства;

- осуществляет проведение работ по формированию земельного участка в части государственного кадастрового учета земельного участка при предоставлении земельного участка в аренду для строительства;

- готовит и принимает решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, публикует сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, осуществляет проведение торгов (конкурсов, аукционов) по

продаже права на заключение договора аренды земельных участков в порядке, определенном правовыми актами Главы рабочего поселка Кольцово;

- заключает договоры аренды о предоставлении земельных участков, продлевает договоры аренды на новый срок;

- осуществляет контроль за соблюдением условий договоров аренды земельных участков в пределах своей компетенции.

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово.

Глава 4. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории

Статья 10. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

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

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

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

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

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

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываемых 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;

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, 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.

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

а) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных

участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

а) границы земельного участка;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

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

е) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

ж) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

и) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

г) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

д) выдачи разрешений на строительство;

е) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, из состава государственных и муниципальных земель

Статья 12. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

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 статьи 20 Земельного кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 Земельного кодекса.

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 Земельным кодексом, федеральными законами и законами Новосибирской области.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается настоящим Кодексом.

4. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:

- а) предоставления земельных участков для строительства;
- б) предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством;
- в) предоставления прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования

1. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного Кодекса РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 статьи 30 Земельного Кодекса РФ:

- земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не представлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Уполномоченный орган администрации рабочего поселка Кольцово или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом, исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце втором настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце третьем настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с администрацией рабочего поселка Кольцово договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

2. Предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Порядок расчета размера арендной платы за указанные земельные участки определяется Правительством Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

а) выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

б) определение разрешенного использования земельного участка;

в) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);

г) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

д) публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если по истечении месяца после публикации имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или заключение договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2 и 3 пункта 3 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом РФ.

5. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию рабочего посёлка Кольцово с заявлением о предоставлении земельного участка.

6. Решение Главы рабочего посёлка Кольцово о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

7. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

8. Решение об отказе в предоставлении земельного участка под строительство может быть обжаловано заявителем в суд.

В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства, суд в своем решении обязывает администрацию рабочего посёлка Кольцово предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

9. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном настоящей статьёй, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса РФ.

Статья 14. Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием

1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного Кодекса РФ, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

2. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного Кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса РФ.

3. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию рабочего посёлка Кольцово с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В 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-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

4. Уполномоченное подразделение администрации рабочего посёлка Кольцово обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

5. Уполномоченное подразделение администрации рабочего посёлка Кольцово 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, администрация рабочего посёлка Кольцово информирует собственников этих земельных участков об их возможном

выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами Новосибирской области.

6. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте, утвержденные Главой рабочего посёлка Кольцово проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

7. Глава рабочего посёлка Кольцово 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.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

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

9. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от органа местного самоуправления, принявшего такое решение, понесенных убытков.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта, администрация рабочего посёлка Кольцово принявшая такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

11. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц,

заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

12. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию рабочего посёлка Кольцово с заявлением на имя Главы рабочего посёлка Кольцово о предоставлении земельного участка для строительства с приложением кадастрового паспорта земельного участка.

Глава рабочего поселка Кольцово в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

13. Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ ограничения использования земельных участков.

Статья 15. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса РФ, – в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

4. В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Глава рабочего посёлка Кольцово, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в официальном периодическом печатном издании, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте посёлка в сети "Интернет".

5. В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Глава рабочего посёлка Кольцово принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в пункте 3 настоящей статьи. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Статья 16. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2. Земельного кодекса РФ.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, установленные при проведении аукциона:

1) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

3) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению требований, указанных в части 3 настоящей статьи Правил.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

6. Собственник или арендатор земельных участков, указанных в части 5 настоящей статьи Правил, обязан выполнить требования о максимальных сроках жилищного строительства (подпункт 3 части 3 настоящей статьи Правил), установленных условиями аукциона.

7. При обороте указанных в пункте 5 настоящей статьи Правил земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требования о максимальных

сроках жилищного строительства (подпункт 3 части 3 настоящей статьи Правил), установленных условиями аукциона.

8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в частях 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи Правил, а также в случае ненадлежащего их исполнения, права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с Земельным кодексом РФ и гражданским законодательством.

9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в частях 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи Правил, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

Статья 17. Порядок предоставления гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством

1. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления установленного образца в администрацию рабочего посёлка Кольцово, с указанием цели использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2. Администрация рабочего посёлка Кольцово на основании заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи Правил, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанных заявления утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

3. Глава рабочего поселка Кольцово, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка, принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю, указанному в пункте 1 настоящей статьи Правил, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

4. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 3 настоящей статьи Правил.

Статья 18. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным Кодексом РФ, федеральными законами, настоящими Правилами.

Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания и сооружения, находящиеся на день введения в действие Земельного Кодекса РФ в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общественные организации инвалидов, предоставляются в собственность указанных организаций бесплатно.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется в соответствии с пунктами 1.1; 1.2 статьи 36 Земельного кодекса РФ.

2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

3. В случае индивидуальной жилой застройки, если два собственника построили блокированный жилой дом, каждый собственник имеет право на приобретение земельного участка, занимаемого его частью дома с приусадебным участком. При этом граница между участками проводится по оси разделяющей стены.

4. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения – правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

5. В случае если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется лицу, во владении которого находится большая площадь помещений в здании, в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

6. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в администрацию рабочего поселка Кольцово с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением соответствующих документов.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007г. № 370:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;

2) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);

4) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

5) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в пункте 4 настоящего Перечня, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6) кадастровая карта (план) земельного участка;

7) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

Исполнительные органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

7. В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 6 настоящей статьи заявления Глава рабочего поселка Кольцово принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ, на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду отдел по управлению муниципальной собственностью администрации рабочего поселка Кольцово осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

8. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, отдел градостроительства администрации рабочего поселка Кольцово на основании заявления гражданина или юридического лица, либо обращения, предусмотренного статьей 29 настоящего Земельного кодекса исполнительного органа государственной власти, в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

9. Глава рабочего поселка Кольцово в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно, либо о передаче в аренду и направляет заявителям копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

10. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном статьей 36, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса РФ.

Статья 19. Порядок проведения землеустройства с целью упорядочивания существующих объектов землеустройства

1. Упорядочивание существующих объектов землеустройства осуществляются путем проведения землеустройства на основе сведений государственного земельного кадастра, информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

2. Землеустройство проводится землеустроительной организацией на основании договора с собственником, землепользователем, землевладельцем земельного участка. При проведении землеустройства:

а) составляется карта (план) объекта землеустройства с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности. Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта

землеустройства и иные его характеристики. Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению устанавливаются Правительством Российской Федерации (Федеральный закон от 18.06. 2001г. N 78-ФЗ).

б) выполняется установление границ земельного участка на местности (межевание земельного участка);

в) согласование землеустроительной документации с органами местного самоуправления осуществляется ее разработчиком совместно с заказчиком в соответствии с договором о проведении землеустройства.

г) проводится государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

В случае несоответствия фактической площади земельного участка и площади указанной в ранее выданных документах, на государственный кадастровый учет ставится земельный участок по фактической площади. Разница в площади не должна превышать минимального размера земельного участка, установленного для данной территориальной зоны.

3. В случае если расхождение между фактической площадью земельных участков и площадью по ранее выданным документам устранено быть не может, правообладатели земельных участков имеют право на признание права собственности на земельный участок по фактически занимаемой площади в судебном порядке.

4. Землеустройство земельных участков, не соответствующих предельным размерам (максимальным и минимальным), может проводиться только в сторону уменьшения такого несоответствия. Правообладатели земельных участков, размеры которых не соответствуют градостроительным регламентам (максимальным и минимальным размерам), могут обратиться в администрацию рабочего посёлка Кольцово с заявлением о приведении площади земельного участка в соответствие с предельными размерами, соответствующими градостроительным регламентам.

Статья 20. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Предоставление земельных участков для строительства в аренду двум и более лицам производится в порядке, установленном Земельным кодексом РФ для предоставления земельных участков в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора правообладателям зданий (помещений в них).

2. В случае если собственниками двухквартирных домов до введения в действие Земельного кодекса РФ были оформлены права на земельный участок для размещения (обслуживания, эксплуатации) одной из квартир, собственники другой квартиры оформляют права на земельный участок для размещения (обслуживания, эксплуатации) квартиры за плату, в порядке, установленном для предоставления земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений.

3. В случае если собственниками одной из квартир в двухквартирных жилых домах оформлено право пожизненного наследуемого владения (постоянного бессрочного пользования) земельным участком для размещения (обслуживания, эксплуатации) квартиры, собственники другой квартиры оформляют права на земельный участок для размещения квартиры за плату, в порядке, установленном для предоставления земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений.

4. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на земельные

участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

5. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

6. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами рабочего поселка Кольцово. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, Глава рабочего посёлка Кольцово может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении Главы рабочего посёлка Кольцово о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

7. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами рабочего поселка Кольцово.

Глава 6. Публичные слушания

Статья 21. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новосибирской области о градостроительной деятельности, Уставом рабочего поселка Кольцово, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией рабочего поселка Кольцово решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по инициативе Главы рабочего посёлка Кольцово или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии–структурными подразделениями администрации рабочего поселка Кольцово.

5. Администрация рабочего поселка Кольцово публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации рабочего поселка Кольцово в сети «Интернет»;
- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дату, время и место проведения публичного слушания;
- дату, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана организовать публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

Статья 22. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от настоящих Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского округа.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию рабочего поселка Кольцово. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
 - схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
 - общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.
- заключения по предмету запроса от:
- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
 - б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

Указанные запросы представляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям (статьи 40-41 настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Комиссия подготавливает и направляет Главе рабочего поселка Кольцово рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой рабочего поселка Кольцово не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики,

которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами муниципального образования;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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.

Комиссия подготавливает и направляет Главе рабочего поселка Кольцово рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой рабочего поселка Кольцово не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 23. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Новосибирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются

посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе рабочего поселка Кольцово.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава рабочего поселка Кольцово с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории,
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 7. Изъятие, резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 24. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Новосибирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами рабочего поселка Кольцово, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, объектов водоотведения муниципального значения;

- б) автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования.

- в) других объектов инженерной и социальной инфраструктур рабочего поселка Кольцово

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Новосибирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 26. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация рабочего поселка Кольцово имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для

правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд:

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

Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Сервитут может быть срочным или постоянным.

3. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

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

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

Статья 27. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с

градостроительным законодательством. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством.

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

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования указан в списках статьи 39.1÷39.9 настоящих правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 28. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством и техническими регламентами в области градостроительства (до их принятия действующими строительными нормами и правилами).

Подготовка 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.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические,

конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 11 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

2) результаты инженерных изысканий, либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- 1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки;
- 2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

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

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.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

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

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

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

10. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008г. «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

11. Проектная документация опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

12. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

13. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 29. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах муниципального образования рабочего поселка Кольцово разрешение на строительство выдается администрацией рабочего поселка Кольцово.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Новосибирской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

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

2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Новосибирской области, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства) застройщик направляет в администрацию рабочего поселка Кольцово заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статей 27, 35 настоящих Правил);
- б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

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

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию

рабочего поселка Кольцово заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи документов.

6. Отдел градостроительства в установленный законом срок со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- 3) выдает разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт в порядке, установленном действующим законодательством, либо отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. По заявлению застройщика в соответствии с проектной документацией может выдаваться разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 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;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавший

разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен Главой рабочего посёлка Кольцово по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

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

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

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

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

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

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, занимающиеся сохранением объектов культурного наследия.

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

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования рабочего поселка Кольцово государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Новосибирской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

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

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

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

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

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

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

который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 31. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию рабочего поселка Кольцово, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию рабочего поселка Кольцово, выдавшую разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Отдел градостроительства в установленный законом срок со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязано обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи Правил, осмотр объекта капитального строительства и готовит проект решения о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа выдается за подписью Главы рабочего поселка Кольцово по форме установленной Правительством Российской Федерации.

7. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи Правил;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи Правил оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

9. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

12. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его

государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Глава 9. Положения о внесении изменений в настоящие Правила

Статья 32. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования рабочего поселка Кольцово, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления рабочего поселка Кольцово по представлению Комиссии могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план муниципального образования рабочего поселка Кольцово с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 33. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления рабочего поселка Кольцово, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Новосибирской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления рабочего поселка Кольцово в

лице Главы рабочего поселка Кольцово, депутатов представительного органа местного самоуправления рабочего поселка Кольцово, Комиссия, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в установленном порядке.

Статья 34. Внесение изменений в настоящие Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 21, 22 настоящих Правил.

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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе рабочего поселка Кольцово, который в установленный законом срок принимает решение и направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения Комиссии.

Изменения статьи 41 «Карта градостроительного зонирования р.п.Кольцово» настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения настоящих Правил

Статья 35. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления рабочего поселка Кольцово.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода 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).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, – в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от Комиссии о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с

необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 37. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово

1. Правилами установлены территориальные зоны (зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты), границы которых обозначены на карте градостроительного зонирования муниципального образования рабочего поселка Кольцово.

Территориальные зоны подразделяются на 2 вида зон:

- основные территориальные зоны, определяющие общие градостроительные регламенты для объектов недвижимости, находящихся на данной территории;
- территориальные зоны специального назначения, устанавливающие особые градостроительные регламенты.

Границы территориальных зон специального назначения могут не совпадать с границами основных территориальных зон, налагаться друг на друга.

2. В случае несоответствия существующих границ земельных участков территориальным зонам, границы которых обозначены на карте градостроительного зонирования муниципального образования рабочего поселка Кольцово, Главой рабочего поселка Кольцово может быть принято решение о корректировке (уточнении) границ территориальных зон (без изменения наименований и градостроительных регламентов зон) на карте градостроительного зонирования муниципального образования рабочего поселка Кольцово для определения принадлежности земельного участка по виду его использования только к одной территориальной зоне.

3. Правилами устанавливаются и на карте градостроительного зонирования муниципального образования рабочего поселка Кольцово обозначаются следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц – 1	Зона обслуживания и деловой активности общепоселкового значения
Ц – 2	Зона обслуживания и деловой активности микрорайонного значения
	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
ЦС – 1	Зона объектов здравоохранения
ЦС – 2	Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов
ЦС – 3	Зона объектов религиозного назначения
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж – 1	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
Ж – 2	Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2 – 3 этажа
Ж – 3	Зона многоэтажной жилой застройки 4 – 10 этажей и выше

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ПК – 1	Зона производственно-коммунальных объектов I – V класса вредности
ПК – 2	Зона научно-производственных объектов I – V класса вредности
ПК – 3	Зона коммунальных объектов IV – V класса вредности
ПК – 4	Зона гаражей и стоянок для индивидуального транспорта
ПК – 5	Зона развития научно-производственных объектов
ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	
ИТ – 1	Зона коммуникационного коридора железной дороги
ИТ – 2	Зона улично-дорожной сети
ИТ – 3	Зона инженерной инфраструктуры
ПРИРОДНО - РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
Р – 1	Зона парков, скверов, бульваров
Р – 2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р – 3	Зона коллективных садов и огородов
Р – 4	Зона озеленения защитного назначения
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СО – 1	Зона водозаборных сооружений
СО – 2	Зона очистных сооружений
СО – 3	Зона кладбищ
СО – 4	Зона режимных объектов ограниченного доступа
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
СХ	Зона сельскохозяйственного использования
ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА	
РФ	Зона резервного фонда муниципальных земель

Статья 39.1. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Ц – 1. Зона обслуживания и деловой активности общепоселкового значения

Зона предназначена для обеспечения условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предназначенных для общественного обслуживания населения (административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих функций).

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, бизнесцентры, банки, отделения банков;
- издательства и редакционные офисы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, адвокатские конторы, юридические консультации;
- агентства недвижимости;

- туристические агентства;
- дворец бракосочетаний;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- театры, концертные залы;
- зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;
- кинотеатры, видео салоны;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- бильярдные;
- танцзалы, дискотеки;
- культурно-развлекательные комплексы;
- торгово-развлекательные комплексы;
- компьютерные центры, Интернет-кафе;
- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- открытые мини-рынки торговой площади до 400 кв. м;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- ярмарки, выставки товаров;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения и другие временные объекты;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы дизайна и иные объекты благоустройства;
- объекты инженерного обеспечения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- телецентр;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые.

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

Запрещается размещать объекты административного назначения путем пристройки к жилым домам, кроме предусмотренных в проектах планировки.

Максимальный процент застройки – 50%.

Этажность – до 16 этажей.

Ц – 2. Зона обслуживания и деловой активности микрорайонного значения

Зона предназначена для обеспечения условий формирования центров микрорайонов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- агентства недвижимости;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- видео салоны;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- компьютерные центры, Интернет-кафе;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники; консультативные поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения и другие временные объекты;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы дизайна и иные объекты благоустройства;
- объекты инженерного обеспечения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- молочные кухни;
- рынки открытые и закрытые свыше 600 кв.м;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые.

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

Запрещается размещать объекты административного назначения путем пристройки к жилым домам, кроме предусмотренных в проектах планировки.

Максимальный процент застройки – 50%.

Этажность – до 12 этажей.

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее противопожарного разрыва между зданиями, строениями и сооружениями.

Статья 39.2. Градостроительные регламенты. Специальные общественные зоны для объектов с большими земельными участками

Зоны предназначены для обеспечения условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим назначением.

ЦС – 1. Зона объектов здравоохранения

Зона предназначена для размещения лечебных и лечебно-профилактических учреждений.

Разрешенные виды использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой медицинской помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- другие объекты здравоохранения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы дизайна и иные объекты благоустройства;
- отдельно стоящие, пристроенные гаражи для обслуживания объектов здравоохранения;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- здания судмедэкспертизы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты;
- отделения связи; почтовые отделения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- спортплощадки, теннисные корты спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- санатории-профилактории;
- приюты, ночлежные дома;
- отдельно стоящие общественные туалеты;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

- *размещение территория лечебного учреждения, озеленение, благоустройство и ограждение в соответствии с санитарными нормами и правилами;*
- *максимальный процент застройки – 40%;*
- *лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки не ближе 30 м при расположении в жилой зоне;*
- *запрещается строительство объектов, функционально не связанных с лечебно-профилактическим учреждением, уменьшение размеров выделенных земельных участков для больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве, установка (прохождение) транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений, а также прокладка (прохождение) магистральных инженерных коммуникаций.*

ЦС – 2. Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

Зона предназначена для размещения объектов физической культуры и спорта, зрелищных объектов.

Разрешенные виды использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видео салоны;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- отделения связи, почтовые отделения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;

- бани; сауны;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты;
- общественные туалеты;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки;
- зеленые насаждения;
- объекты инженерного обеспечения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины общей площадью не более 400 кв.м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- телевизионные и радио студии;
- открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны.

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

Максимальный процент застройки – 10%.

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее противопожарного разрыва между зданиями, строениями и сооружениями.

Этажность – до 3 этажей.

ЦС – 3. Зона объектов религиозного назначения

Разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- хозяйственные корпуса;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения;
- объекты инженерного обеспечения;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы, дома приезжих;
- аптеки.

Статья 39.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

К жилой зоне относятся участки территории рабочего посёлка Кольцово, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами (1 и более

этажей), а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

На территориях малоэтажной жилой застройки запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей, со стороны улиц; установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки.

Ж – 1. Зона усадебной жилой застройки

Зона усадебной жилой застройки Ж – 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие усадебные односемейные дома с участками площадью 600 – 1500 м²;
- блокированные односемейные дома с участками до 400 кв.м;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- пристроенные, встроенные в одно-двухквартирные жилые дома следующие объекты социального, культурного, коммерческого и коммунально-бытового обслуживания населения:
 - аптеки общей площадью до 150 кв.м;
 - раздаточные пункты молочных кухонь;
 - гаражи в подвальном и цокольном этажах;
 - фотосалоны общей площадью до 150 кв.м;
 - нотариальные и адвокатские конторы общей площадью до 150 кв.м;
 - библиотеки общей площадью до 150 кв.м;
 - магазины со смешанным ассортиментом товаров суммарной площадью до 150 кв.м;
 - магазины с комбинированным ассортиментом товаров суммарной площадью до 150 кв.м;
 - универсальные магазины торговой площадью до 150 кв.м;
 - помещения для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 кв.м;

- предприятия общественного питания до 50 посадочных мест общей площадью до 150 кв.м;
- парикмахерские общей площадью до 150 кв.м;
- мастерские по ремонту часов общей площадью до 150 кв.м;
- ателье общей площадью до 300 кв.м;
- мастерские по ремонту обуви общей площадью до 100 кв.м;
- стоматологические кабинеты, косметологические кабинеты общей площадью до 150 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
- отдельно стоящие, встроенные, пристроенные хозяйственные постройки, погреба;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- детские, спортивные, хозяйственные площадки, площадки для отдыха взрослых, для выгула собак, автостоянки для размещения индивидуального легкового автотранспорта, площадки для выездных услуг и т.д.;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения дополнительного образования в составе комплекса объектов начального, общего и среднего (полного) общего образования;
- отдельно стоящие магазины торговой площадью до 150 кв. м;
- временные объекты торговли;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отдельно стоящие спортивно-досуговые комплексы общей площадью до 300 кв.м;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- отдельно стоящие библиотеки;
- отдельно стоящие участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора;
- водонепроницаемые выгреба;
- инженерные коммуникации и объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- магазины и торговые центры площадью более 300 кв.м;
- гостиницы;
- отдельно стоящие коллективные овощехранилища;
- отдельно стоящие поликлиники, общая врачебная практика;
- отдельно стоящие отделения милиции;

- отдельно стоящие детские дома-интернаты;
- отдельно стоящие бани;
- отдельно стоящие комплексы бытового, социального и торгового обслуживания населения (библиотеки, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты, фотосалоны, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и др.), фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, жилищно-эксплуатационные организации, отделения и участковые пункты милиции, кредитные учреждения, нотариальные и адвокатские конторы, центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и др.), туристические агентства, магазины, предприятия общественного питания и др.);
- пристроенные, встроенные в одно-двухквартирные жилые дома следующие объекты бытового обслуживания населения:
 - мастерские по ремонту бытовых машин и приборов общей площадью до 100 кв.м;
 - мастерские по ремонту, прокату автомобилей общей площадью до 150 кв.м;
 - мастерские по изготовлению ключей общей площадью до 100 кв.м;
 - организации по предоставлению ритуальных услуг.

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

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве должен составлять не менее 5 метров;
- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров;
- допускается строительство (размещение) гаража для легковой автомашины и хозпостроек, выходящих на красную линию, за исключением хозпостроек для содержания скота и птицы;
- допускается строительство (размещение) гаража для легковой автомашины, выходящего на границу с соседним участком высотой не более 3-х метров, со стоком с крыши на земельный участок, на котором осуществляется строительство (размещение) гаража;
- размещение хозяйственных и прочих строений, открытых стоянок, отдельно стоящих гаражей допускается в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
- ширина земельного участка, вновь предоставляемого для строительства усадебного дома, должна составлять не менее 20 метров.

Индивидуальное (частное) строительство жилых домов и других построек должно вестись только на территориях, предусмотренных генеральным планом муниципального образования рабочего поселка Кольцово;

Этажность – от 1 до 3 этажей;

Плотность застройки – в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от площади усадебных участков.

Ж – 2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2-3 этажа

Зона предназначена для формирования микрорайонов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные дома не выше 3 этажей;
- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- общежития не выше 3 этажей;
- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;
- отдельно стоящие существующие усадебные односемейные дома с участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- встроенные в многоквартирные дома, здания многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения следующие объекты социального, культурного, коммерческого, делового и коммунально-бытового назначения:
 - офисы, помещения административного назначения;
 - аптеки;
 - раздаточные пункты молочных кухонь;
 - дошкольные образовательные учреждения;
 - клубы по месту жительства для организации досуга;
 - стоянки для личного автотранспорта жителей в подвальном и цокольном этажах;
 - автоматические телефонные станции общей площадью до 100 кв.м; отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты общей площадью до 700 кв.м;
 - фотосалоны;
 - нотариальные и адвокатские конторы;
 - библиотеки микрорайонного обслуживания;
 - магазины (магазины со смешанным ассортиментом товаров, магазины с комбинированным ассортиментом товаров, универсальные магазины) торговой площадью до 400 кв.м;
 - помещения для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 кв.м;
 - предприятия общественного питания до 50 посадочных мест;
 - парикмахерские общей площадью до 300 кв.м;
 - мастерские по ремонту часов общей площадью до 300 кв.м;
 - мастерские по ремонту обуви общей площадью до 100 кв.м;
 - ателье общей площадью до 300 кв.м;
 - приемные пункты и прачечные самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену;
 - жилищно-эксплуатационные организации микрорайонного обслуживания;
 - поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
 - стоматологические кабинеты, косметологические кабинеты;
 - транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
 - центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и др.);
 - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
 - участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- дворовые площадки: детские, спортивные, для отдыха взрослых, хозяйственные, для сбора мусора, для выгула собак, автостоянки для размещения индивидуального легкового автотранспорта и т.д.;
- автостоянки обслуживающих видов использования;
- отдельно стоящие, пристроенные спортивные залы микрорайонного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные жилищно-эксплуатационные организации микрорайонного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения дополнительного образования (детско-юношеская спортивная школа, детская школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа и иные виды) в составе комплекса объектов начального общего и среднего (полного) общего образования;
- отдельно стоящие, пристроенные библиотеки микрорайонного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;
- отдельно стоящие, пристроенные предприятия общественного питания до 50 посадочных мест, в том числе в первых этажах многоэтажных жилых домов;
- дома ребёнка;
- бани;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие общественные туалеты;
- коммуникации и объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие детские дома-интернаты, приюты, ночлежные дома;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- многоэтажные надземные и подземные гаражи для личного автотранспорта;
- автостоянки коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие, пристроенные женские консультации, поликлиники, общая врачебная практика, травмпункты более 600 кв. м;
- отдельно стоящие бани;
- отдельно стоящие развлекательные комплексы (танцзалы, дискотеки, бильярдные, залы аттракционов и игровых автоматов);
- отдельно стоящие открытые и крытые физкультурно-оздоровительные комплексы, в том числе бассейны, открытые и крытые спортивные сооружения, зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения районного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные отделения милиции;
- отдельно стоящие, пристроенные автоматические телефонные станции районного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные специализированные магазины строительных, москательных-химических товаров, взрывопожароопасных веществ и материалов;

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры торговой площадью 1000 кв.м и более;
- пристроенные, встроенные торговые комплексы и центры торговой площадью от 400 до 1000 кв.м;
- пристроенные кредитные и административные учреждения;
- отдельно стоящие, встроенные, пристроенные гостиницы;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения регистрации актов гражданского состояния;
- пристроенные проектные организации;
- отдельно стоящие, пристроенные туристические агентства;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств, не требующие организации санитарно-защитной зоны более 50 м;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения дополнительного образования районного обслуживания (детско-юношеская спортивная школа, детская школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа и иные виды учреждений);
- отдельно стоящие, пристроенные библиотеки районного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные, встроенные центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий многоцелевого и специализированного назначения для детей и подростков, молодежи, взрослых;
- отдельно стоящие комплексы бытового и социального обслуживания населения микрорайонного и районного обслуживания (библиотеки, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты, фотосалоны, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и др.), фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, жилищно-эксплуатационные организации, отделения и участковые пункты милиции, кредитные учреждения, нотариальные и адвокатские конторы, центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и др.), туристические агентства и др.);
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие подземные овощехранилища;
- встроенные в многоквартирные дома, здания многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения следующие объекты социального, культурного, коммерческого, делового и бытового назначения:
 - мастерские по ремонту бытовых машин и приборов общей площадью до 100 кв.м;
 - мастерские по изготовлению ключей общей площадью до 100 кв.м;
 - залы аттракционов и игровых автоматов;
 - бильярдные;
 - Интернет-кафе;
 - учреждения регистрации актов гражданского состояния;
 - проектные организации;
 - художественные салоны;
 - туристические агентства;
 - кредитные учреждения;
 - офисные помещения;
 - отделения милиции;
 - домовые кухни до 500 обедов в день;
 - молочные кухни;
 - пункты приема посуды;

- магазины со смешанным ассортиментом товаров торговой площадью свыше 400 кв.м;
- универсальные магазины торговой площадью свыше 400 кв.м;
- предприятия общественного питания свыше 50 посадочных мест.

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

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее 1 м;

Плотность застройки – в соответствии со строительными нормами и правилами.

Предельное количество этажей многоквартирных домов, зданий многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами социального, культурного, коммерческого, делового и коммунально-бытового обслуживания населения – до 3-х этажей.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с генеральным планом рабочего поселка Кольцово, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Ж – 3. Зона многоэтажной жилой застройки 4 - 10 этажей и выше

Зона предназначена для формирования микрорайонов средней плотности с размещением многоквартирных домов 4-10 этажей и выше, общежитий, зданий многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения, а также отдельно стоящих, пристроенных объектов социального, культурного, коммерческого, делового и коммунально-бытового обслуживания населения микрорайона и жилого района, а также площадок для отдыха, игр, спортивных площадок, скверов.

Размещение отдельно стоящих, пристроенных объектов, указанных в перечне основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, возможно при наличии резервных территорий в границах территориальной зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 4 – 10 этажей и выше (секционные, точечные);
- общежития;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- встроенные в многоквартирные дома, здания многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения следующие объекты социального, культурного, коммерческого, делового и коммунально-бытового назначения:
 - офисы, помещения административного назначения;
 - аптеки;
 - раздаточные пункты молочных кухонь;
 - дошкольные образовательные учреждения;
 - клубы по месту жительства для организации досуга;

- стоянки для личного автотранспорта жителей в подвальном и цокольном этажах;
- автоматические телефонные станции общей площадью до 100 кв.м; отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты общей площадью до 700 кв.м;
- фотосалоны;
- нотариальные и адвокатские конторы;
- библиотеки микрорайонного обслуживания;
- магазины (магазины со смешанным ассортиментом товаров, магазины с комбинированным ассортиментом товаров, универсальные магазины) торговой площадью до 400 кв.м;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 кв.м;
- предприятия общественного питания до 50 посадочных мест;
- парикмахерские общей площадью до 300 кв.м;
- мастерские по ремонту часов общей площадью до 300 кв.м;
- мастерские по ремонту обуви общей площадью до 100 кв.м;
- ателье общей площадью до 300 кв.м;
- приемные пункты и прачечные самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену;
- жилищно-эксплуатационные организации микрорайонного обслуживания;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- стоматологические кабинеты, косметологические кабинеты;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и др.);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- дворовые площадки: детские, спортивные, для отдыха взрослых, хозяйственные, для сбора мусора, для выгула собак, автостоянки для размещения индивидуального легкового автотранспорта и т.д.;
- автостоянки обслуживающих видов использования;
- отдельно стоящие, пристроенные спортивные залы микрорайонного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные жилищно-эксплуатационные организации микрорайонного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения дополнительного образования (детско-юношеская спортивная школа, детская школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа и иные виды) в составе комплекса объектов начального общего и среднего (полного) общего образования;
- отдельно стоящие, пристроенные библиотеки микрорайонного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;
- отдельно стоящие, пристроенные предприятия общественного питания до 50 посадочных мест, в том числе в первых этажах многоэтажных жилых домов;

- дома ребёнка;
- бани;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие общественные туалеты;
- коммуникации и объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие детские дома-интернаты, приюты, ночлежные дома;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- многоэтажные надземные и подземные гаражи для личного автотранспорта;
- автостоянки коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие, пристроенные женские консультации, поликлиники, общая врачебная практика, травмпункты более 600 кв. м;
- отдельно стоящие бани;
- отдельно стоящие развлекательные комплексы (танцзалы, дискотеки, бильярдные, залы аттракционов и игровых автоматов);
- отдельно стоящие открытые и крытые физкультурно-оздоровительные комплексы, в том числе бассейны, открытые и крытые спортивные сооружения, зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения районного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные отделения милиции;
- отдельно стоящие, пристроенные автоматические телефонные станции районного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные специализированные магазины строительных, москательных-химических товаров, взрывопожароопасных веществ и материалов;
- отдельно стоящие торговые комплексы и центры торговой площадью 1000 кв.м и более;
- пристроенные, встроенные торговые комплексы и центры торговой площадью от 400 до 1000 кв.м;
- пристроенные кредитные и административные учреждения;
- отдельно стоящие, встроенные, пристроенные гостиницы;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения регистрации актов гражданского состояния;
- пристроенные проектные организации;
- отдельно стоящие, пристроенные туристические агентства;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств, не требующие организации санитарно-защитной зоны более 50 м;
- отдельно стоящие, пристроенные учреждения дополнительного образования районного обслуживания (детско-юношеская спортивная школа, детская школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа и иные виды учреждений);
- отдельно стоящие, пристроенные библиотеки районного обслуживания;
- отдельно стоящие, пристроенные, встроенные центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий многоцелевого и специализированного назначения для детей и подростков, молодежи, взрослых;
- отдельно стоящие комплексы бытового и социального обслуживания населения микрорайонного и районного обслуживания (библиотеки, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты, фотосалоны,

транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и др.), фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, жилищно-эксплуатационные организации, отделения и участковые пункты милиции, кредитные учреждения, нотариальные и адвокатские конторы, центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и др.), туристические агентства и др.);

- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие подземные овощехранилища;
- встроенные в многоквартирные дома, здания многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения следующие объекты социального, культурного, коммерческого, делового и бытового назначения:
 - мастерские по ремонту бытовых машин и приборов общей площадью до 100 кв.м;
 - мастерские по изготовлению ключей общей площадью до 100 кв.м;
 - залы аттракционов и игровых автоматов;
 - бильярдные;
 - Интернет-кафе;
 - учреждения регистрации актов гражданского состояния;
 - проектные организации;
 - художественные салоны;
 - туристические агентства;
 - кредитные учреждения;
 - офисные помещения;
 - отделения милиции;
 - домовые кухни до 500 обедов в день;
 - молочные кухни;
 - пункты приема посуды;
 - магазины со смешанным ассортиментом товаров торговой площадью свыше 400 кв.м;
 - универсальные магазины торговой площадью свыше 400 кв.м;
- предприятия общественного питания свыше 50 посадочных мест.

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

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее 1 м;

Плотность застройки – в соответствии со строительными нормами и правилами.

Предельное количество этажей многоквартирных домов, общежитий, зданий многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами социального, культурного, коммерческого, делового и коммунально-бытового обслуживания населения – 5-10 этажей. Для отдельных земельных участков, важных в градостроительном отношении, возможно строительство жилых зданий этажностью более 10 этажей.

Статья 39.4. Градостроительные регламенты. Производственные, научно-производственные и коммунальные зоны

ПК – 1. Зона производственных и коммунально-складских объектов I – V классов вредности

Зона предназначена для обеспечения условий формирования промышленных и коммунально-складских предприятий I – V классов вредности.

Промышленные и коммунально-складские предприятия I, II, III класса вредности с санитарно-защитной зоной от 1000 до 300 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта, могут размещаться только в промышленном районе, где возможно обеспечить нормативные санитарно-защитные зоны до жилых и общественно-деловых зон рабочего посёлка Кольцово.

Промышленные, коммунально-складские и коммунальные предприятия IV и V-го классов вредности с санитарно-защитной зоной от 100 до 50м могут размещаться на любых промышленных и коммунальных площадках рабочего посёлка Кольцово при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон рабочего посёлка Кольцово.

Промышленные, коммунально-складские и коммунальные предприятия V-го класса вредности с санитарно-защитной зоной 50м могут размещаться в микрорайонах рабочего посёлка Кольцово при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон рабочего посёлка Кольцово.

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

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные и коммунально-складские предприятия I, II, III класса вредности различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- офисы, конторы, административные службы;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- теплицы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части, объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;
- приемные пункты и склады временного хранения утильсырья;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- магазины, торговые комплексы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- малые архитектурные формы, рекламные установки;
- озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты военного назначения;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- площадки с печами для утилизации трупов домашних животных.

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

Процент застройки промышленно-коммунальных предприятий в соответствии со строительными нормами и правилами.

Максимальная высота зданий, строений – до 51м.

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее противопожарного разрыва между зданиями, строениями и сооружениями.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:

- до 300 м – 60%;
- от 300 до 1000 м – 50%;

ПК – 2. Зона научно-производственных объектов I – V класса вредности

Зона предназначена для обеспечения условий формирования научно-производственных объектов I – V класса вредности.

Научно-производственные предприятия I, II, III класса вредности с санитарно-защитной зоной от 1000 до 300 м, деятельность которых связана с высоким уровнем загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта, могут размещаться только в промышленном районе, где возможно обеспечить

нормативные санитарно-защитные зоны до жилых и общественно-деловых зон рабочего посёлка Кольцово.

Научно-производственные предприятия IV и V-го классов вредности с санитарно-защитной зоной от 100 до 50м могут размещаться на любых промышленных и коммунальных площадках рабочего посёлка Кольцово, при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон рабочего посёлка Кольцово.

Научно-производственные предприятия V-го класса вредности с санитарно-защитной зоной 50м могут размещаться в микрорайонах рабочего посёлка Кольцово при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон рабочего посёлка Кольцово.

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

Основные виды разрешенного использования:

- научно-производственные предприятия I, II, III класса вредности различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- научно-производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля;
- производственно-лабораторные корпуса;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- офисы, конторы, административные службы, бизнесцентры;
- питомники животных;
- теплицы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- магазины;
- ярмарки, выставки товаров;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием научно-производственных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- малые архитектурные формы, рекламные установки;

- озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- высшие и профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- медицинские профилактории.

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

Процент застройки научно-производственных предприятий в соответствии со строительными нормами и правилами.

Максимальная высота зданий, строений – до 51м.

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее противопожарного разрыва между зданиями, строениями и сооружениями.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:

- до 300 м – 60%;
- от 300 до 1000 м – 50%;

ПК – 3. Зона коммунальных предприятий IV – V класса вредности

Зона предназначена для обеспечения условий формирования коммунальных предприятий IV – V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается использование земельных участков и объектов капитального строительства для оказания широкого спектра услуг, сопровождающих производственную деятельность.

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

Основные виды разрешенного использования:

- коммунальные предприятия IV – V класса вредности различного профиля;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, коллективные овощехранилища, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- приемные пункты и склады временного хранения утильсырья;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- прачечные;
- мини-химчистки производительностью не более 20 кг/час;
- бани;
- офисы, конторы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- водоемы, природные и искусственные;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- малые архитектурные формы, рекламные установки;
- озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- мини-химчистки производительностью более 20 кг/час;
- промышленные предприятия и производства V класса вредности;
- крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортклубы, открытые спортивные площадки;
- культовые здания;
- бюро похоронного обслуживания;
- колумбарии;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных.

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

Максимальный процент застройки – 40%.

Этажность – до 5 этажей.

Минимальные отступы от границ земельных участков – не менее противопожарного разрыва от зданий, строений и сооружений.

ПК – 4. Зона гаражей и стоянок для индивидуального транспорта

Зона предназначена для обеспечения условий формирования застройки зон гаражей и стоянок для индивидуального транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей до 5-ти постов (без малярно-жестяных работ);
- мойки автомобилей до 2-х постов;
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 машин/сутки без объектов технического обслуживания автомобилей;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания населения;
- линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- малые архитектурные формы, рекламные установки;
- озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта.

ПК – 5. Зона развития научно-производственных объектов

Зона предназначена для обеспечения условий формирования научно-производственных объектов I – V класса вредности, с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления муниципального образования рабочего поселка Кольцово.

Градостроительный регламент зоны при ее застройке определяется в пределах градостроительных регламентов, установленных для зоны ПК – 2.

До реализации проектов застройки зоны земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах зоны, могут использоваться по существующему целевому назначению, а также для размещения сельхозугодий, огородов, временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных со строительством объектов капитального строительства.

Статья 39.5. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых обязательными нормами и правилами, а так же специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

Правила проектирования и согласования инженерных коммуникаций на территории муниципального образования рабочего поселка Кольцово устанавливаются уполномоченными органами администрации рабочего посёлка Кольцово.

ИТ – 1. Зона коммуникационного коридора железной дороги

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожные и подъездные пути;
- железнодорожные вокзалы, остановочные платформы;
- железнодорожные узлы и станции;
- погрузочно-разгрузочные площадки и устройства на них;
- объекты складирования отправляемых и пребывающих грузов;
- сооружения прирельсовых складов;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского, грузового, локомотивного и вагонного хозяйств;
- сооружения и устройства электрификации, сигнализации, централизации и блокировки, связи и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы железной дороги в чрезвычайных ситуациях;
- диспетчерские, контрольно-пропускные пункты;
- предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта для осуществления специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- мосты, в том числе путепроводы, эстакады, виадуки, пешеходные мосты надземные и подземные, тоннели, галереи;
- проезжая часть улиц;
- резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры;
- защитные инженерные сооружения;
- объекты, необходимые для эксплуатации железнодорожного транспорта при условии соблюдения требований безопасности движения;
- лесонасаждения;
- малые архитектурные формы и рекламные установки.

Условно разрешенные виды использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, овощехранилища;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- объекты пожарной охраны.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

В границах территориальных зон полос отвода железных дорог запрещается размещение:

- автозаправочных станций любых типов;
- складов горюче-смазочных материалов, складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов.

ИТ – 2. Зона улично-дорожной сети

Зона предназначена для обеспечения условий формирования улиц, магистралей и иных дорог, а также прокладки подземных и надземных магистральных инженерных коммуникаций.

Границами зоны являются красные линии улиц, магистралей и иных дорог. Территория зоны относится к землям общего пользования.

Градостроительные регламенты для зоны не устанавливаются, если иное не установлено федеральными законами.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка и (или) объекта капитального строительства в порядке, установленном правовыми актами Главы рабочего поселка Кольцово.

ИТ – 3. Зона инженерной инфраструктуры**Основные виды разрешенного использования:**

- котельные, электроподстанции;
- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- временные сооружения для обслуживания населения;
- автостоянки всех типов;
- станции технического обслуживания и мойки автомобилей;
- автозаправочные станции;
- зеленые насаждения общего пользования;
- конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- пешеходные переходы надземные и подземные;
- малые архитектурные формы и рекламные установки.

Статья 39.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны

Природно-рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения рабочего поселка Кольцово, туристов и отдыхающих групповой системы населенных мест, городов Новосибирской области, Российской Федерации и иностранных туристов и включают в себя парки и сады, лесопарки, леса, пляжи, зоны кратковременного отдыха и иные особо охраняемые природные территории и объекты, в том числе относящиеся к землям общего пользования. Природно-рекреационные зоны

выполняют помимо рекреационных также защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Р – 1. Зона парков, скверов, бульваров

Зона предназначена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Указанные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки общего пользования в составе зоны только в случае, если указанные земельные участки (парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки территории из состава территорий общего пользования в состав иных территорий, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях градостроительный регламент на земельные участки общего пользования не распространяется, и их использование осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка в порядке, установленном правовыми актами Главы рабочего поселка Кольцово.

Основные виды разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение нестационарных временных объектов и устройств для массовых культурных и спортивных мероприятий;
- открытые парковки для временного размещения транспортных средств;
- объекты инженерного обеспечения, линейные объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и другие временные объекты обслуживания;

Условно разрешенные виды использования:

- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.

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

Максимальный процент застройки – 20%.

Минимальный процент озеленения – 80%.

Этажность – до 3 этажей.

Р – 2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий

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

Указанные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зоны только в случае, если указанные земельные участки (лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в состав иных территорий, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях градостроительный регламент на земельные участки общего пользования не распространяется, и их использование осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка в порядке, установленном правовыми актами Главы рабочего поселка Кольцово.

Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- лесопарки, лугопарки, гидропарки;
- искусственно созданные водные объекты;
- санитарно-защитные лесополосы;
- малые архитектурные формы, элементы дизайна, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства и другие элементы благоустройства;
- прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек;
- проведение мероприятий по благоустройству лесопарка (строительство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм), при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные объекты розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- линейные объекты, объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, лодочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей, апартаменты, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;
- аквапарки;
- канатные дороги;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- пасеки.

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

Максимальный процент застройки – 5%.

Минимальный процент озеленения – 95%.

Этажность – до 3 этажей.

Р – 3. Зона коллективных садов и огородов

Зона предназначена для обеспечения условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении установленных для зоны градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, погреба и пр.);

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- административные помещения, связанные с обслуживанием коллективных садов и садово-огородных участков;
- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40м²;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины торговой площадью более 40м², киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветлечебницы без содержания животных.

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

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- минимальная площадь садового или садово-огородного участка – 400м²;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки;
- противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются. Противопожарные расстояния между строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2*, пункта 6.5 СНиП 30-02-97*;
- минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения – 3м, хозяйственных и прочих строений – 1м, постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4м, открытой стоянки – 1м; от отдельно стоящего гаража – 1м;
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями пунктов 6.8*, 6.9* СНиП 30-02-97*;
 - коэффициент застройки территории – не более 0,30;
- высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа,

- высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 13,7м;*
- для вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7м;*
- как исключение: шпильки, башины, флажтоки – без ограничения;*
- вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается;*
- ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящие на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6м.*

Р – 4. Зона озеленения защитного назначения

Зона предназначена для обеспечения условий формирования санитарно-защитных зон от производственных, научно-производственных, складских, транспортных и коммунальных объектов, железных и автомобильных дорог для обеспечения экологически чистой окружающей среды в целях защиты здоровья населения, а также рекультивации земель при условии соблюдения установленных для зоны градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования:

- лесопосадки из плодовых деревьев и кустарников и травяного покрова без размещения в них производственных объектов.

Условно разрешенные виды использования:

- складские помещения для хранения непищевой и бытовой продукции;
- сооружения специального назначения.

Статья 39.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений

Зона предназначена для обеспечения условий использования участков с источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

На территории зоны 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;*
- *проведение рубок лесных насаждений.*

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

Условно разрешенные виды использования:

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

СО – 2. Зона очистных сооружений

Зона предназначена для обеспечения условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы;
- прочие объекты, связанные с очисткой канализационных и ливневых стоков.

СО – 3. Зона кладбищ

Зона предназначена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.

Разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;
- новые кладбища смешанного и традиционного захоронения;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные корпуса;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- объекты, связанные с управлением культа;
- объекты пожарной охраны;
- резервуары для хранения воды;
- аллеи, скверы, малые архитектурные формы и другие элементы благоустройства;
- оранжереи;
- общественные туалеты;
- парковки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- аптеки;
- линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- дом траурных обрядов;
- иные здания, строения и сооружения, предназначенные для погребения;
- иные объекты, размещение и использование которых несовместимо в других видах территориальных зон;

СО – 4. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зона предназначена для обеспечения условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

На территории зоны запрещается размещение арсеналов, военных баз и складов боеприпасов взрывчатых веществ.

Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные коммуникации и объекты.

Статья 39.8. Градостроительные регламенты для сельскохозяйственных зон**СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования для других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- питомники;
- подсобные хозяйства;
- внутрихозяйственные дороги, коммуникации;
- лесозащитные полосы;
- леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные коммуникации и объекты;
- участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- перерабатывающие предприятия;
- карьеры;
- склады;

- стоянки транспортных средств (терминалы);
- почтовые отделения, отделения связи;
- временные сооружения мелкорозничной торговли.

Статья 39.9. Градостроительные регламенты. Зона резервного фонда

РФ. Зона резервного фонда муниципальных земель

Зоны резервного фонда муниципальных земель РФ предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития муниципального образования рабочего поселка Кольцово. К составу зон резервного фонда муниципальных земель отнесены проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования. Земельные участки, входящие в состав зон резервного фонда, могут быть зарезервированы для государственных и муниципальных нужд.

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

Статья 40. Ограничения, связанные с экологическими и санитарно-эпидемиологическими условиями

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства расположенных в границах санитарно-защитных, водоохраных и иных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования рабочего поселка Кольцово, определяется:

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

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

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах соответствующих территориальных зон и чьи характеристики не соответствуют, ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами капитального строительства, использование которых не соответствует Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется **статьей 6** настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 10 января 2002г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30 марта 1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006г. № 74-ФЗ;

Федеральный закон от 14 марта 1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.12361-08 «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., 1989г.

4. Для земельных участков и иных объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- **виды запрещенного использования** – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08 «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 2.2.1/2.1.1.2361-08 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21, 22 настоящих Правил.

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

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

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21, 22 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохраные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов устанавливаются:

- **виды запрещенного использования;**
- **условно разрешенные виды использования,** которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21, 22 настоящих Правил.

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

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3

- градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
 - проведение рубок главного пользования;
 - осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
 - отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
 - складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
 - находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
 - длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
 - использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
 - установка сезонных и стационарных палаточных городков.

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

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

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных

государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21, 22 настоящих Правил:

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

б. До утверждения проектов водоохраных зон земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

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

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления 1% обеспеченности паводковыми водами.

В границах зон затопления 1% обеспеченности паводковыми водами использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной подготовки территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва), обвалования грунтом и иными способами.

Инженерная подготовка территории проводится в соответствии со следующими требованиями:

1) Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

2) Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления" и СНиП 2.06.01-86 "Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования";

3) За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.