Несекретно инв. № 574 НС экз. №

Утвержденными решением Думы городского округа Спасск-Дальний от 30.05.2011 № 63 (в редакции решения от 29.07.2014г. № 74)

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**городского округа Спасск-Дальний**

**Приморского края**

Оглавление

[Преамбула 4](#_Toc295215384)

[Часть 1. Порядок применения Правил застройки 5](#_Toc295215385)

[Глава 1. Общие положения 5](#_Toc295215386)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 5](#_Toc295215387)

[Статья 2. Цели Правил застройки 6](#_Toc295215388)

[Статья 3. Область применения Правил застройки 7](#_Toc295215389)

[Статья 4. Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов городского округа Спасск-Дальний 8](#_Toc295215390)

[Статья 5. Застройщики. Заказчики 8](#_Toc295215391)

[Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки 10](#_Toc295215392)

[Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке 11](#_Toc295215393)

[Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль 12](#_Toc295215394)

[Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства 12](#_Toc295215395)

[Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний 14](#_Toc295215396)

[Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд 15](#_Toc295215397)

[Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний 16](#_Toc295215398)

[Статья 12. Публичные сервитуты на территории городского округа Спасск-Дальний 17](#_Toc295215399)

[Статья 13. Развитие застроенных территорий 22](#_Toc295215400)

[Статья 14. Земельный контроль 22](#_Toc295215401)

[Глава 3. Планировка территории 23](#_Toc295215402)

[Статья 15. Общие положения о планировке территории 23](#_Toc295215403)

[Статья 16. Подготовка документации по планировке территории 25](#_Toc295215404)

[Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства 28](#_Toc295215405)

[Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 28](#_Toc295215406)

[Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 30](#_Toc295215407)

[Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 31](#_Toc295215408)

[Статья 19. Проектная документация 31](#_Toc295215409)

[Статья 20. Разрешение на строительство 32](#_Toc295215410)

[Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 33](#_Toc295215411)

[Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор 33](#_Toc295215412)

[Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории 34](#_Toc295215413)

[Глава 6. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории 34](#_Toc295215414)

[Статья 23. Общие положения. Состав Карты. 34](#_Toc295215415)

[Статья 24. Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 36](#_Toc295215416)

[Часть 3. Градостроительные регламенты 37](#_Toc295215417)

[Глава 7. Градостроительные регламенты и порядок их применения 37](#_Toc295215418)

[Статья 25. Основные понятия, используемые в градостроительных регламентах настоящих Правил 37](#_Toc295215419)

[Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов 40](#_Toc295215420)

[Статья 27. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 43](#_Toc295215421)

[Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 44](#_Toc295215422)

[Статья 29. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 47](#_Toc295215423)

[Статья 30. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 48](#_Toc295215424)

[Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 51](#_Toc295215425)

[Статья 32. Ж-1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами 53](#_Toc295215426)

[Статья 33. Ж-2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами 55](#_Toc295215427)

[Статья 34. Ж-3. Зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами 55](#_Toc295215428)

[Статья 35. Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 59](#_Toc295215429)

[Статья 36. Ж-5. Зона коллективных садоводств 61](#_Toc295215430)

[Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны 62](#_Toc295215431)

[Статья 38. О-1. Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения 63](#_Toc295215432)

[Статья 39. О-2. Зона объектов социального назначения 64](#_Toc295215433)

[Статья 40. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны. 65](#_Toc295215434)

[Статья 41. П-1. Промышленная зона I класса опасности 67](#_Toc295215435)

[Статья 42. П-2. Промышленная зона II класса опасности 68](#_Toc295215436)

[Статья 43. П-3. Промышленная зона III класса опасности 69](#_Toc295215437)

[Статья 44. П-4. Промышленная зона IV класса опасности 70](#_Toc295215438)

[Статья 45. П-5. Промышленная зона V класса опасности 71](#_Toc295215439)

[Статья 46. К-1. Коммунально-складская зона 72](#_Toc295215440)

[Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны транспорта. 73](#_Toc295215441)

[Статья 48. Т-1. Зона железнодорожного транспорта 73](#_Toc295215442)

[Статья 49. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны 75](#_Toc295215443)

[Статья 50. Р-1. Зона городских парков и скверов 75](#_Toc295215444)

[Статья 51. Р-2. Зона средозащитного озеленения 77](#_Toc295215445)

[Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения 78](#_Toc295215446)

[Статья 53. Кс. Зона специального назначения 79](#_Toc295215447)

[Статья 54. Кр. Зона режимных объектов. 79](#_Toc295215448)

[Статья 55. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источника водоснабжения и водопрводов питьевого назначения) 80](#_Toc295215449)

[Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия 83](#_Toc295215450)

[Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговой полосы. 83](#_Toc295215451)

[Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон 84](#_Toc295215452)

[Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон и полосы отвода железной дороги 87](#_Toc295215453)

[Порядок внесения изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил 88](#_Toc295215454)

[Статья 60. Порядок внесения изменений в Правила застройки 88](#_Toc295215455)

[Статья 61. Ответственность за нарушение настоящих Правил 92](#_Toc295215456)

# Преамбула

Правила землепользования и застройки городского округа Спасск-Дальний (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом городского округа Спасск-Дальний, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Приморского края и городского округа Спасск-Дальний.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана городского округа Спасск-Дальний.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории городского округа Спасск-Дальний – разделения городского округа Спасск-Дальний на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

# Порядок применения Правил застройки

## Общие положения

### Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

*Градостроительное зонирование* – зонирование территории городского округа Спасск-Дальний в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

*Правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного городского округа Спасск-Дальний и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

*Территориальные зоны* – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

*Градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, объекты незавершённого строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

*Строительные намерения заявителя* – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

*Планировка территории* – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

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

*Документация по планировке территории* – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

*Красные линии* – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

*Зоны с особыми условиями использования территорий* – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

*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.

### Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского округа Спасск-Дальний, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории городского округа Спасск-Дальний;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Область применения Правил застройки

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории городского округа Спасск-Дальний земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа Спасск-Дальний;

- формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

- принятии решения об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид.

3. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускается.

4. Решения органов местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний, органов государственной власти Приморского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

### Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов городского округа Спасск-Дальний

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана городского округа Спасск-Дальний и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план городского округа Спасск-Дальний, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана городского округа Спасск-Дальний, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

### Застройщики. Заказчики

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- в установленном порядке утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией городского округа Спасск-Дальний об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию городского округа Спасск-Дальний один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:

- выполняют инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- определяют необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объём и метод их выполнения;

- осуществляют подготовку проектной документации;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации;

- утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.

5. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

### Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил застройки и изменений в них.

2. К полномочиям Главы городского округа Спасск-Дальний, в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям администрации городского округа Спасск-Дальний, в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решения в качестве застройщика об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

### Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа Спасск-Дальний (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации городского округа Спасск-Дальний. Состав Комиссии, в том числе её председатель, определяются Главой администрации городского округа Спасск-Дальний.

## Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль

### Формирование и предоставление земельных участков для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Формирование земельных участков, находящихся на территории городского округа Спасск-Дальний, производится за счёт средств администрации городского округа Спасск-Дальний либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

Формирование земельных участков существующих объектов капитального строительства, правообладателями которых являются граждане или юридические лица, формирование земельных участков, планируемых для предоставления гражданам или юридическим лицам в целях строительства, формирование земельных участков для регистрации прав на земельные участки, регистрация сформированных земельных участков в государственном кадастре недвижимости, осуществляется исключительно на основании и в соответствии с утверждённой в установленном порядке документации по планировке территории.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

− без предварительного согласования мест размещения объектов;

− с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:

- при предоставлении сформированного земельного участка, не закреплённого за гражданином или юридическим лицом;

- при предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (за исключением комплексного освоения);

- при предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства;

- при предоставлении земельного участка для размещения объекта в городском округе Спасск-Дальний в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами землепользования и застройки (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);

- при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;

- при предоставлении земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законом Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;

- при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством РФ об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;

- при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства. Выбор земельных участков для строительства производится в соответствии со статьёй 31 Земельного кодекса РФ.

6. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

− гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним гражданином или юридическим лицом у другого гражданина или юридического лица;

− земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в собственности граждан и юридических лиц.

7. Формирование земельных участков из государственных земель, собственность на которые не разграничена, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ и Приморского края.

### Основания для изъятия земель для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов местного значения городского округа Спасск-Дальний при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения городского округа Спасск-Дальний;

- автомобильные дороги местного значения городского округа Спасск-Дальний;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Спасск-Дальний или земель, государственная собственность на которые не разграничена, в случаях, установленных законами Приморского края.

2. Установление порядка изъятия [земельных участков](\%20sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

### Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета городского округа Спасск-Дальний.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

### Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний

1. Резервирование земель для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Спасск-Дальний и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения городского округа Спасск-Дальний, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения городского округа Спасск-Дальний, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом городского округа Спасск-Дальний, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Спасск-Дальний и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

6. Резервирование земель, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ и Приморского края.

### Публичные сервитуты на территории городского округа Спасск-Дальний

1. *Публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных (публичных) слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть граждане и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию городского округа Спасск-Дальний заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. По результатам предварительного рассмотрения документов, представленных инициатором установления публичного сервитута, уполномоченный орган в месячный срок со дня подачи заявления готовит проект решения Думы городского округа Спасск-Дальний о назначении публичных (общественных) слушаний по установлению публичного сервитута либо письменный отказ инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованного установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных (общественных) слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута уполномоченный орган в срок, в соответствии с Регламентом, готовит проект постановления администрации об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, вид разрешённого использования земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка (полное наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество физического лица);

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута и сфера его действия, в том числе сведения о части земельного участка, который должен быть обособлен (обозначен), для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком и о правах лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- условия установления публичного сервитута;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

8.Копия постановления администрации об установлении публичного сервитута в течение 5 рабочих дней со дня принятия направляется собственнику (землевладельцу, землепользователю) земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением администрации городского округа Спасск-Дальний согласно части 8 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию городского округа Спасск-Дальний заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления администрации городского округа Спасск-Дальний об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В постановлении администрации городского округа Спасск-Дальний о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, вид разрешённого использования земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления администрации городского округа Спасск-Дальний об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом (полное наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество физического лица);

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута и сфера его действия, в том числе сведения о части земельного участка, который должен быть обособлен (обозначен), для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком и о правах лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута;

- решение о прекращении действия публичного сервитута.

Копия постановления администрации о прекращении публичного сервитута в течение 5 рабочих дней со дня принятия направляется собственнику (землевладельцу, землепользователю) земельного участка, в отношении которого был установлен публичный сервитут.

12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органа местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

15. Финансирование расходов, связанных с установлением и прекращением публичного сервитута, в том числе на государственную регистрацию сервитута, на выплату соразмерно плате расходов, связанных с внесением изменений в кадастровую карту (план) земельного участка, с возмещением убытков собственнику (землевладельцу, землепользователю) земельного участка, осуществляется за счёт инициатора установления (прекращения) сервитута.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

### Развитие застроенных территорий

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Приморского края вправе обратиться в администрацию городского округа Спасск-Дальний с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза застройки соответствующей застроенной территории и иных материалов, обосновывающих целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Органы местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний могут осуществлять развитие застроенных территории по собственной инициативе.

3. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой администрации городского округа Спасск-Дальний.

4. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

### Земельный контроль

1. На территории городского округа Спасск-Дальний осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается администрацией городского округа Спасск-Дальний на основании и в соответствии с земельным законодательством РФ, Федеральным законодательством и принятыми нормативно-правовыми актами.

## Планировка территории

### Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания как отдельных документов;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения городского округа Спасск-Дальний;

г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения городского округа Спасск-Дальний;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

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

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд городского округа Спасск-Дальний без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

### Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории городского округа Спасск-Дальний осуществляется на основании Генерального плана городского округа Спасск-Дальний, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией городского округа Спасск-Дальний. Документация по планировке территории утверждается Главой администрации городского округа Спасск-Дальний.

4. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой администрации городского округа Спасск-Дальний;

- заказ на подготовку данной документации.

5. В решении Главы администрации городского округа Спасск-Дальний о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

− местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

− цель планировки территории;

− содержание работ по планировке территории;

− сроки проведения работ по планировке территории;

− вид разрабатываемой документации по планировке территории;

− иные сведения.

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте городского округа Спасск-Дальний в сети "Интернет".

7. Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация городского округа Спасск-Дальний.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского округа Спасск-Дальний свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация городского округа Спасск-Дальний по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.

10. Администрация городского округа Спасск-Дальний осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией городского округа Спасск-Дальний разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация направляет документацию по планировке Главе городского округа Спасск-Дальний для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается представительным органом местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний.

12. Администрация городского округа Спасск-Дальний направляет Главе администрации городского округа Спасск-Дальний подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава администрации городского округа Спасск-Дальний, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией городского округа Спасск-Дальний. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости.

В случае, если застройщик обращается в администрацию городского округа Спасск-Дальний с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

19. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации городского округа Спасск-Дальний, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края, органы местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

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

### Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 настоящих Правил, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации городского округа Спасск-Дальний.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации городского округа Спасск-Дальний в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. Условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может быть включён в градостроительный регламент посредством внесения изменений в Правила застройки. В этом случае решение о предоставлении разрешения заинтересованному лицу на условно разрешённый вид использования принимается без проведения публичных слушаний.

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

### Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации городского округа Спасск-Дальний.

6. Глава администрации городского округа Спасск-Дальний в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

### Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### Разрешение 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, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт Администрация городского округа Спасск-Дальний в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Приморского края или администрацией городского округа Спасск-Дальний в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

### Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт Администрация городского округа Спасск-Дальний в соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

### Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок осуществление государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

# Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

## Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

### Общие положения. Состав Карты.

1. Карта градостроительного зонирования городского округа Спасск-Дальний представляет собой чертёж с отображением границ городского округа Спасск-Дальний и границ территориальных зон.

2. Карта состоит из следующих частей:

1) Карта градостроительного зонирования городского округа Спасск-Дальний.;

2) Карта зон с особыми условиями использования территории городского округа Спасск-Дальний.

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования городского округа Спасск-Дальний

Образец приложения не приводится из-за отсутствия графических средств.

Текст данного приложения можно заказать в отделе градостроительства Управления муниципальным имуществом и градостроительства Администрации городского округа Спасск-Дальний, телефон 2-17-41.

Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территории городского округа Спасск-Дальний

Образец приложения не приводится из-за отсутствия графических средств.

Текст данного приложения можно заказать в отделе градостроительства Управления муниципальным имуществом и градостроительства Администрации городского округа Спасск-Дальний, телефон 2-17-41.

### Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Настоящими Правилами на территории городского округа Спасск-Дальний устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

1. Жилые зоны:

а) зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение на Карте – Ж-1);

б) зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодовое обозначение на Карте – Ж-2);

в) зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами (кодовое обозначение на Карте – Ж-3);

г) зона застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение на Карте – Ж-4);

д) зона коллективных садоводств (кодовое обозначение на Карте – Ж-5).

2) Общественно-деловые зоны:

а) зона объектов делового и коммерческого назначения (кодовое обозначение на Карте - О-1);

б) зона объектов социального назначения (кодовое обозначение на Карте -О-2).

3)Производственные и коммунальные зоны:

а) промышленная зона I класса опасности (кодовое обозначение на Карте -П-1);

б) промышленная зона II класса опасности (кодовое обозначение на Карте -П-2);

в) промышленная зона III класса опасности (кодовое обозначение на Карте -П-3);

г) промышленная зона IV класса опасности (кодовое обозначение на Карте -П-4);

д) промышленная зона V класса опасности (кодовое обозначение на Карте -П-5);

е) коммунально-складская зона (кодовое обозначение на Карте -К-1).

5) Зона транспорта:

Зона железнодорожного транспорта (кодовое обозначение на Карте -Т-1).

6) Рекреационные зоны:

а) зона городских парков и скверов (кодовое обозначение на Карте -Р-1);

б) зона средозащитного озеленения (кодовое обозначение на Карте -Р-2).

7) Зоны специального назначения:

а) зона специального назначения (кодовое обозначение на Карте -Кс);

б) зона режимных объектов (кодовое обозначение на Карте -Кр).

# Градостроительные регламенты

## Градостроительные регламенты и порядок их применения

### Основные понятия, используемые в градостроительных регламентах настоящих Правил

*Многоэтажные жилые дома* – многоквартирные жилые дома 9-12 этажей.

*Среднеэтажные жилые дома* - многоквартирные жилые дома 5-7 этажей.

*Блокированные жилые дома* – дома до 3х этажей, состоящие из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок площадью от 200 до 400 м.кв.

*Индивидуальные жилые дома* – отдельно стояще жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи).

*Объекты здравоохранения* - больничные учреждения общего типа: городские, краевые больницы, медико-санитарные части, госпитали; диспансеры: врачебно-физкультурный, маммологический, наркологический, офтальмологический, кожно-венерологический, онкологический, противотуберкулезный, психоневрологический и др.; амбулаторно-поликлинические учреждения; специализированные больницы, в т.ч. инфекционные; учреждения скорой медицинской помощи и учреждения переливания крови; научно-исследовательские, лабораторные корпуса; учреждения охраны материнства и детства: родильный дом, дом ребенка; центры медицинской профилактики, реабилитационные центры, информационно-аналитические центры; бюро паталогоанатомические, судебно-медицинской экспертизы и иные подобные объекты.

*Объекты здравоохранения первой необходимости* – аптеки, оптики, травматологические пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения, кабинеты врачей общей практики и иные подобные объекты, обслуживающие зону.

*Учреждения и организации социального обеспечения* - дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома, центры социальной помощи и иные подобные объекты.

*Культурно-просветительские и зрелищные объекты* – библиотеки, музеи, выставочные залы, галереи, театры, концертные залы, кинотеатры и иные подобные объекты.

*Объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения* – музыкальные, художественные, театральные, хореографические школы и студии, дома творчества, музыкальные клубы, дискотеки и иные подобные объекты.

*Объекты бытового и коммунального обслуживания* - жилищно-эксплуатационные и аварийные службы, мастерские мелкого бытового ремонта, парикмахерские, пошивочные и фото-ателье, пункты приёма прачечных и химчисток, общественные туалеты и т.п.;

*Объекты физкультурно-оздоровительного назначения* – фитнес-клубы, тренажёрные залы, мини-бассейны, сауны, спортивные площадки, ледовые катки, спортивные школы и иные подобные объекты.

*Спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты* – открытые и крытые стадионы, бассейны, велодромы, картингдромы, роликодромы, скейтдромы, гольф-клубы, поля для минифутбола, крытые ледовые сооружения, горнолыжные спортивные сооружения, лыжероллерные и лыжные трассы, трассы для иных летних и зимних видов спорта и иные подобные объекты.

*Объекты транспортной инфраструктуры* – объекты, сооружения и коммуникации автомобильного, железнодорожного, речного и воздушного транспорта.

*Объекты инженерной инфраструктуры* – объекты, сооружения и коммуникации, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения.

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

*Зона санитарной охраны (источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения)* - территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно - эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

*Зоны охраны объекта культурного наследия* – зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

*Плотность* *застройки* – общая жилая площадь, которую можно разместить на территории земельного участка (м2/ 1га).

*Коэффициент использования территории* отношение площади незастроенной территории участка к площади застроенной территории участка. *K и*  *S* *нз/S* *з ,* где, Sнз – площадь незастроенной территории, Sз – площадь застроенной территории участка.

*Водоохранные зоны* - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира

*Прибрежная защитная полоса* - часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством.

*Береговая полоса* - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

*Санитарно-защитная зона* – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий 1-2 классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

*Полоса отвода железных дорог* - земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

*Охранные зоны (железных дорог)* – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, в том числе находящихся на территориях с подвижной почвой и на территориях, подверженных снежным, песчаным заносам и другим вредным воздействиям.

Условные обозначения (индексы) особенностей видов использования, установленных статьями Статья 32 - Статья 54:

[01] - обслуживающие зону;

[02] - обслуживающие отдельные объекты зоны;

[03] - с размещением преимущественно на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов.

### Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом городского округа Спасск-Дальний;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Приморского края или администрацией городского округа Спасск-Дальний в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Жилой дом, другое строение, сооружение созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил является самовольной постройкой

10. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и 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 в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил застройки.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранные зоны – для объектов электросетевого хозяйства; линий и сооружений связи и радиофикации; магистральных трубопроводов; систем газоснабжения; газораспределительных систем; гидрометеорологических станций; геодезических пунктов; тепловых сетей; железных дорог; нефтепродуктопроводов; воинских захоронений; земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению; земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных; особо охраняемых природных объектов;

- полосы отвода и придорожные полосы – для автомобильных дорог вне границ населённых пунктов; железных дорог;

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;

- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей, автостоянок, стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов, трассы воздушной высоковольтной линии электропередачи, магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок;

- зоны охраны – для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

- водоохранные зоны – для водных объектов;

- зоны санитарной охраны – для источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

### Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

### Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (в соответствии с нормативными правовыми актами, региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края);
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края, проектами планировки территорий);
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края);
* иные показатели.

1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.
2. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.
3. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края, зон с особыми условиями использования территории.
4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). Превышение предельных параметров (высотных) при строительстве доминантных объектов с условно разрешенным использованием:

* максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом.
* доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20 % общей длины.

Доминанты могут располагаться:

* по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей; в угловых частях квартала; в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра);
* в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки.

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

1. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
2. Расчет потребности в автостоянках осуществляется на основе СНиП 2.07.01-89\*.
3. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89\*.
4. В соответствии с законодательством Российской Федерации, градостроительная деятельность в городском округе Спасск-Дальний должна вестись с учетом создания условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов городской среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания в зонах застройки различного функционального назначения, зонах рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, сооружениями, устройствами, пешеходными путями. Рекомендуется проектирование на основе следующих нормативных документов:

СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей";

СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";

РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры", иные нормативные документы.

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки.
3. В условиях реконструкции сложившейся жилой застройки и в исторических районах города красную линию допускается совмещать с линией регулирования застройки. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

### Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

2. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", - V.

3.Ограничения на размещение встроено-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края, а также, не допускается размещать:

* 1. специализированные магазины химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
  2. специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;
  3. все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м2); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);
  4. предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м2 и с музыкальным сопровождением;
  5. прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м2; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
  6. производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник: травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
  7. рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты;
  8. магазины по продаже синтетических ковровых изделий допускается располагать пристроенными к глухим участкам стен жилых зданий с пределом огнестойкости REI 150.

4.В состав жилых зон включены:

1. зона застройки многоэтажными жилыми домами;
2. зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
3. зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами;
4. зона застройки индивидуальными жилыми домами.

### Ж-1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - 9-12 этажные жилые дома;  - 9-12 этажные жилые дома с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения, виды использования которых предусмотрены данной статьёй [03];  - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;  - общежития;  - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений [01], [03];  - объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения [01], [03];  - объекты здравоохранения первой необходимости [01], [03];  - объекты общественного питания (встроенные или пристроенные в жилые дома [01], [03];  - объекты торговли товарами первой необходимости [01], [03];  - объекты бытового и коммунального обслуживания [01], [03];  - административные, офисные объекты [01], [03];  -многоквартирные дома;  - объекты организаций детского дошкольного воспитания;  - объекты организаций начального и среднего образования;  -5-7 этажные общежития;  - объекты гражданской обороны;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - многоквартирные жилые дома до 8 этажей;  -паркинги;  - 4-5 этажные жилые дома;  - объекты хранения автомобильного транспорта;  - объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания);  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели) | - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  - хозяйственные площадки;  - площадки для выгула собак;  - наземные открытые стоянки автотранспорта [02];  - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам [02];  - зелёные насаждения;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная плотность застройки 3,5 тыс. м2 /га.

Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета[[1]](#footnote-2):

* до 2015 г. - 19,7 м2 на 1 чел. при уплотнении существующей застройки - 26 м2 на 1 чел. в проектируемой застройке
* до 2025г. - 36 м2 на 1 чел. в проектируемой застройке.

Коэффициент использования территории:

 - при уплотнении застройки – 1.5.

 - в проектируемой застройке – 2.0.

Планировочные и нормативные требования к размещению: отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 3 метров.

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

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры

### Ж-2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - жилые дома с встроенными или пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения видов использования, предусмотренных данной статьёй [03];  - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01], [03]  - объекты организаций детского дошкольного воспитания;  - объекты организаций начального и среднего образования;  - объекты торговли товарами первой необходимости и общественного питания встроенные или пристроенные в жилые дома [01], [03];  - объекты физкультурно-оздоровительного назначения;  - объекты здравоохранения первой необходимости [01], [03];  - объекты бытового и коммунального обслуживания [01], [03];  - административные, офисные объекты [01], [03];  - многоквартирные дома;  - общежития;  - объекты гражданской обороны;  - объекты социального обслуживания;  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы, мотели, кемпинги);  - объекты инженерно-технического обеспечения | - 2-3 этажные блокированные жилые дома [02];  - многоквартирные жилые дома до 5 этажей;  - паркинги;  - объекты хранения автомобильного транспорта;  - объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания);  - объекты культурно-досугового назначения;  - объекты торговли;  - розничные рынки;  - объекты общественного питания | - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  - хозяйственные площадки;  - площадки для выгула собак;  - наземные открытые стоянки автотранспорта [02];  - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам [02];  - зелёные насаждения;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальная плотность застройки – 8,0 тыс. м2/га.
2. Площадь придомового участка (без площади застройки), выделяемых в расчете на одну квартиру – от 0,003га до 0,01га.
3. Коэффициент использования территории:

 - при уплотнении застройки – 1.04

 - в проектируемой застройке – 1.5

1. Исключен решением Думы городского округа Спасск-Дальний от 29 июля 2014 года № 74.
2. Планировочные и нормативные требования к размещению: отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 3 метров.
3. Площадь озеленённой территории земельного участка жилой зоны должна составлять не менее 6 м2/чел, или не менее 25% площади территории квартала.
4. Планировочные и нормативные требования к размещению: отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве - не менее 3 метров.
5. Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной 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.
6. На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.
7. Изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры.

### Ж-3. Зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - блокированные жилые дома;  - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01], [03];  - объекты организаций детского дошкольного воспитания;  - объекты организаций среднего образования;  - объекты организаций детского дошкольного образования, совмещенные организациями начального образования;  -объекты бытового и коммунального обслуживания [01];  - объекты здравоохранения первой необходимости (аптеки);  - индивидуальные жилые дома;  - объекты торговли;  - административные офисные объекты;  - объекты гражданской обороны;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - кинотеатры;  -ветлечебницы без содержания животных;  - объекты общественного питания [01] ;  - многоквартирные дома (до 3-х этажей);  - объекты хранения автомобильного транспорта;  - объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания);  - объекты культурно-досугового назначения;  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели) | - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  - зелёные насаждения;  - хозяйственные площадки;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [02]; |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальная площадь дома – 250 м2.
2. Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га, максимальная – 0,12 га.
3. Озеленение участка – не менее 25 %.
4. Основные параметры:
   * минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;
   * хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
   * до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым требованиям должны быть не менее:
     1. от хозяйственных построек – 1 м;
     2. от построек для содержания скота и птицы - 4м;
     3. от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
     4. от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
     5. от кустарника – 1 м.;
     6. от окон жилых комнат(комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.[[2]](#footnote-3) (присоблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседний земельных участков);
   * при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.
   * жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;
   * ограждение участка устанавливается по красной линии;
   * ограждения земельных участков допускаются высотой не более 1,8 метра светопрозрачность ограждения должна составлять не менее 70 %;
   * предпочтительно ограждение живой изгородью (стриженный кустарник) высотой от 0,5 м. до 1,5 м.
   * ограждения должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
   * изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры
   * на границе с соседними участками должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,8 м.

### Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - индивидуальные жилые дома;  - блокированные жилые дома [03];  - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01], [03];  - объекты организаций детского дошкольного воспитания;  - объекты организаций среднего образования;  - объекты организаций детского дошкольного образования, совмещенные организациями начального образования;  -объекты бытового и коммунального обслуживания [01];  - объекты здравоохранения первой необходимости (аптеки);  - объекты торговли;  - объекты социального обслуживания;  - объекты гражданской обороны;  - объекты инженерно-технического обеспечения; | -гостевые дома (до 3х этажей);  - кинотеатры;  -ветлечебницы без содержания животных;  - объекты общественного питания [01];  - многоквартирные дома (до 3-х этажей);  - объекты общественного питания;  - административные офисные объекты;  - объекты культурно-досугового назначения;  - объекты мест отдыха общего пользования;  - объекты спортивного назначения;  - объекты отдыха и туризма;  - объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания);  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели);  - объекты культового назначения | - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  - зелёные насаждения;  - хозяйственные площадки;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [02]; |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – 0,06 га, максимальная – 0,12 га.
2. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 25%.
3. Максимальная плотность застройки 1,2 тыс. м2/га.
4. Основные параметры:
   1. минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;
   2. хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
   3. до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:
      1. от постройки для содержания мелких животных и птицы – 4 м;
      2. от других построек – 1 м;
      3. от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
      4. от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
      5. от кустарника – 1 м.;
      6. от окон жилых комнат (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.[[3]](#footnote-4) (при соблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседних земельных участков);
   4. при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.
   5. сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее, м: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.
   6. площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.
5. Для индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом Приморского края от 08.11.2011 № 837-КЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в Приморском крае»:

Минимальный размер земельного участка – 0,07 га, максимальный размер земельного участка – 0,2 га.

### Ж-5. Зона коллективных садоводств

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрёшенного использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - жилые строения не являющиеся объектами капитального строительства;  - объекты инженерно-технического обеспечения |  | - хозяйственные площадки;  - резервуары для хранения воды;  - сады, огороды,  - хозяйственные и бытовые постройки; |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га, максимальная – 0,06 га.
2. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 25%.
3. Основные параметры:
   1. минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;
   2. хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости:

-до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:

-от других построек – 1 м;

-от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

-от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

-от кустарника – 1 м.;

* 1. высота жилого строения по коньку крыши не должна превышать 13 м.
  2. ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, светопрозрачность ограждения допускается не менее 40 %;
  3. на границе с соседними участками должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и не более 1,8 м;
  4. изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры.

### Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома.

2. В состав общественно-деловых зон включены:

1. зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
2. зона объектов социального назначения;

### О-1. Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - сохранение (реконструкция) существующих жилых домов;  - жилые дома, в том числе со встроенными и пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения;  - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;  - объекты учреждений и организаций высшего, среднего, начального и профессионального образования  - административные, офисные объекты, многофункциональные общественно-деловые центры;  - объекты кредитно-финансовых организаций;  - объекты научно-исследовательских, проектных, конструкторских, творческих,  медиа-организаций;  - объекты организаций средств массовой информации, печати;  - объекты пассажирского транспорта городского значения;  - объекты торговли, общественного питания;  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели);  - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений;  - объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;  - объекты физкультурно-оздоровительного назначения;  - объекты учреждений и организаций здравоохранения;  - объекты учреждений и организаций социального обеспечения;  - объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания  - культовые объекты и комплексы;  - объекты гражданской обороны;  - объекты инженерно-технического обеспечения | -паркинги;  - объекты хранения автомобильного транспорта | - зелёные насаждения;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - открытые детские, спортивные площадки;  - площадки для отдыха;  -наземные открытые стоянки автотранспорта [01];  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]  - зелёные насаждения;  - наземные открытые стоянки автотранспорта [02];  - хозяйственные корпуса [02];  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 17 метров.
2. Минимальный процент озеленения земельного участка:
   1. учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования – 30 %.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:
   1. учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования – 60 %.
4. Минимальные отступы до стен жилого дома:
   1. от красной линии улиц – не менее 5 метров;
   2. от красной линии проездов – не менее 3 метров.
5. Изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры
6. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### О-2. Зона объектов социального назначения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - объекты здравоохранения;  - объекты здравоохранения первой необходимости;  - объекты учебных заведений медицинского направления;  - объекты учреждений и организаций социального обеспечения;  - объекты учреждений здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;  - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01];  - административные офисные объекты;  - многофункциональные общественно-деловые центры;  - объекты торговли;  - объекты общественного питания;  - гостиницы;  - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений;  - объекты организаций дополнительного образования;  - объекты организаций начального и среднего образования;  - объекты досугово-развлекательного назначения;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - культовые объекты;  - многоквартирные дома;  - объекты хранения автомобильного транспорта;  - объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания) | - зелёные насаждения;  - малые архитектурные формы;  - открытые детские, спортивные площадки;  - площадки для отдыха;  - наземные открытые стоянки автотранспорта [01];  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальное количество этажей – 7 этажей.
2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 60 %.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
4. Изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры.
5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

1. Зона предназначена для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих производственных предприятий, научно-производственные учреждений, складских помещений, учреждений транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, предприятий оптовой и мелкооптовой торговли, а также объектов, сооружений и коммуникаций инженерной.

Изменение фасадов объекта и цветового решения в том числе, для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры

2. Промышленные зоны - зоны размещения промышленных предприятий с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду.

3. Коммунально-складские зоны - зона размещения коммунально-складских объектов с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду, объектов инженерной инфраструктуры, объектов связи.

В зону включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

1. В состав Производственных зон включены:
   1. промышленная зона I класса опасности;
   2. промышленная зона II класса опасности;
   3. промышленная зона III класса опасности;
   4. промышленная зона IV класса опасности;
   5. промышленная зона IV класса опасности;
   6. промышленная зона V класса опасности;
   7. коммунально-складская зона.

### П-1. Промышленная зона I класса опасности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - промышленные предприятия I класса опасности;  - склады и оптовые базы I класса опасности;  - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;  - административные здания предприятий;  - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;  - научно-производственные учреждения;  - санитарно-технические сооружения;  - пожарные депо;  - объекты инженерно-технического обеспечения |  | -демонстрационные и выставочные площадки продукции;  -погрузо-разгрузочные площадки;  -питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  -наземные открытые стоянки автотранспорта;  -паркинги;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%;

- производственных объектов – 75 %.

1. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### П-2. Промышленная зона II класса опасности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - промышленные предприятия не выше II класса опасности;  - склады и оптовые базы не выше II класса опасности;  - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;  - административные здания предприятий;  - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;  - научно-производственные учреждения;  - санитарно-технические сооружения;  - пожарные депо;  - объекты инженерно-технического обеспечения |  | -демонстрационные и выставочные площадки продукции;  -погрузо-разгрузочные площадки;  -питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  -наземные открытые стоянки автотранспорта;  -паркинги;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:
   * 1. объектов общественно-делового назначения – 50%;
     2. производственных объектов – 75 %.
2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### П-3. Промышленная зона III класса опасности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - промышленные предприятия не выше III класса опасности;  - склады и оптовые базы не выше III класса опасности;  - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;  - административные здания предприятий;  - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;  - научно-производственные учреждения;  - санитарно-технические сооружения;  - пожарные депо;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - объекты торговли;  - гостиницы | -демонстрационные и выставочные площадки продукции;  -погрузо-разгрузочные площадки;  -питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  -наземные открытые стоянки автотранспорта;  -паркинги;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%;

- производственных объектов – 75 %.

1. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### П-4. Промышленная зона IV класса опасности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - промышленные предприятия не выше IV класса опасности;  - склады и оптовые базы не выше IV класса опасности;  - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;  - административные здания предприятий;  - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;  - научно-производственные учреждения;  - санитарно-технические сооружения;  - пожарные депо;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - объекты торговли;  - гостиницы | -демонстрационные и выставочные площадки продукции;  -погрузо-разгрузочные площадки;  -питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  -наземные открытые стоянки автотранспорта;  -паркинги;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:
   * 1. объектов общественно-делового назначения – 50%;
     2. производственных объектов – 75 %.
2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### П-5. Промышленная зона V класса опасности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - промышленные предприятия V класса опасности;  - склады и оптовые базы предприятий V класса опасности;  - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;  - административные здания предприятий;  - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;  - научно-производственные учреждения;  - санитарно-технические сооружения;  - пожарные депо;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - объекты торговли;  - гостиницы;  - объекты спортивного назначения | -демонстрационные и выставочные площадки продукции;  -погрузо-разгрузочные площадки;  -питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  -наземные открытые стоянки автотранспорта;  -паркинги;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:
   * 1. объектов общественно-делового назначения – 50%;
     2. производственных объектов – 75 %.
2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### К-1. Коммунально-складская зона

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - складские предприятия;  - паркинги для постоянного хранения автомобилей;  - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;  - бизнес-центры, офисные и административные здания организаций различного профиля;  - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по реализации готовой продукции;  - предприятия жилищно-коммунального хозяйства, в том числе с ремонтными мастерскими и гаражами;  - объекты коммунально-бытового назначения;  - автозаправочные станции, автомойки, станции техобслуживания и техосмотра автотранспортных средств;  - авторанспортные предприятия, логистические центры;  - пожарные депо;  - ветлечебницы;  - объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры общегородского и районного значения ;  - объекты социального обслуживания;  - объекты гражданской обороны;  - объекты инженерно-технического обеспечения |  | - погрузо-разгрузочные площадки;  - питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  - наземные открытые стоянки автотранспорта  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%.

1. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Градостроительные регламенты. Зоны транспорта.

Зоны транспорта определены для размещения объектов, сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта и сопутствующих им объектов инженерной инфраструктуры.

Изменение фасадов объекта и цветового решения, в том числе для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры

Зона железнодорожного транспорта установлена по границам полосы отвода.

В зоны транспорта включены:

1) зона железнодорожного транспорта.

### Т-1. Зона железнодорожного транспорта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - железнодорожные вокзалы;  - устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;  - здания, строения и сооружения, устройства, обеспечивающие транспортировку, переработку грузов и обслуживание пассажиров;  - объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития зданий, строений и сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  - объекты административно-делового и обслуживающего назначения, необходимые для эксплуатации, содержания и развития зоны (службы оформления и заказа билетов, информационные центры, справочные и рекламные агентства, пункты оказания первой медицинской помощи, пункты охраны общественного порядка, гостиницы);  - паркинги;  - объекты инженерно-технического обеспечения |  | -общественные туалеты;  - хозяйственные площадки;  - открытые площадки для отдыха;  - зелёные насаждения;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - наземные открытые стоянки автотранспорта [01];  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%.

1. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

1. В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Изменение фасадов объекта и цветового решения, в том числе для строительства которого требуется разрешение на строительство, осуществляется по согласованию с органами архитектуры

2. Для земель покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

3. В состав зон рекреационного назначения включены:

1. зона городских парков и скверов;
2. зона средозащитного озеленения;

### Р-1. Зона городских парков и скверов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - сады, скверы, бульвары;  - парки культуры и отдыха;  - комплексы аттракционов;  - открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;  - летние театры и эстрады;  - предприятия общественного питания [01];  - гостиницы и гостиничные комплексы  - физкультурно-оздоровительные объекты;  - объекты отдыха и туризма;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - объекты торговли;  - стоянки автомобильного транспорта;  - объекты культового назначения | - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - открытые детские, спортивные площадки;  - площадки для отдыха;  -общественные туалеты;  -хозяйственные площадки;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01];  - хозяйственные постройки |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков:
   1. для садов – 3 га;
   2. для скверов – 0,5 га;
   3. для парков – 10 га;
2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений:
   1. на территории садов – 8 метров;
   2. на территории бульваров – 6 метров;
   3. на территории скверов застройка запрещена;
   4. на территории парков – 8 метров;
   5. максимальная высота парковых сооружений (аттракционов) – не установлена;
   6. на территориях объектов общественно-делового назначения – не установлена.
3. Максимальный процент застройки земельных участков:
   1. садов – 5%;
   2. бульваров – 5 %;
   3. на территории скверов застройка запрещена;
   4. парков – 7 %;
   5. территорий объектов общественно-делового назначения – 50%.
4. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:
   1. для легковых автомобилей - 25 м2;
   2. автобусов - 40 м2;
   3. для велосипедов - 0,9 м2.
5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Р-2. Зона средозащитного озеленения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - зелёные насаждения;  - велосипедные и пешеходные дорожки;  - площадки для отдыха;  - открытые спортивные и детские площадки;  - малые архитектурные формы;  - элементы благоустройства  - открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;  - объекты инженерно-технического обеспечения | - объекты общественного питания [01];  - физкультурно-оздоровительные объекты [01];  - объекты временного пребывания граждан (гостиницы) | - общественные туалеты;  - хозяйственные площадки;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков – 10 га;
2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 8 метров;
3. Максимальный процент застройки земельных участков – 7 %.
4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. В состав зон специального назначения включены территории, занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, а также для размещения и эксплуатации объектов обороны и безопасности и иных режимных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и не допустимо в других территориальных зонах.
2. Зоны военных объектов и иных режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ городского поселения Спасск-Дальний устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

1. В составе зон специального назначения выделены:
   1. зона специального назначения;
   2. зона режимных объектов.

### Кс. Зона специального назначения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрёшенного использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - учреждения исполнения наказания (тюрьмы, колонии);  - объекты инженерно-технического обеспечения |  | -объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны  -спортивные площадки и сооружения;  -объекты пожарной охраны;  -хозяйственные постройки;  -гаражи;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

### Кр. Зона режимных объектов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрёшенного использования** | **Условно разрешённые виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| - учреждения Министерства обороны (воинские части, полигоны, образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы);  - объекты инженерно-технического обеспечения | -административные, офисные объекты;  - объекты торговли;  - объекты общественного питания;  - гостиницы;  - склады оптовой торговли;  - объекты бытового обслуживания | -объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны  -спортивные площадки и сооружения;  -объекты пожарной охраны;  -хозяйственные постройки;  -гаражи;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

### Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источника водоснабжения и водопрводов питьевого назначения)

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источника водоснабжения и водопрводов питьевого назначения) (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края.

4. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов – санитарно-защитной полосой (согласно СанПиН 2.1.4.1110-02).

5. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев,

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,

- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей,

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов и удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса.

6. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоёма, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпас скота, а также всякое другое использование водоёма и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м., которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны поверхностного источника водоснабжения допускаются стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Федеральной службы Роспотребнадзора.

7. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- подземное складирование твёрдых отходов;

- разработка недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса только при использовании защищённых подземных вод, при условии использования специальных мероприятий по защите водоносного горизонта по согласованию с органами Федеральной службы Роспотребнадзора;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются на основании Проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Спасск-Дальний.

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговой полосы.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными ст. 65 Водного кодекса РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования с зонами с особого условия использования территории, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

6. Береговая полоса (полоса земли шириной от 5 до 20 м. вдоль береговой линии водного объекта общего пользования) предназначена для общего пользования. В соответствии с положениями ст. 6 Водного кодекса РФ каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механичесих транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в т.ч. для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны. Размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчётом ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учётом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждён результатами натурных исследований и измерений. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий I и II классов опасности, по решению Главного государственного врача Приморского края или его заместителя - для предприятий III, IV и V классов опасности.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»)

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

|  |  |
| --- | --- |
| **На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов** | **На территории СЗЗ допускается размещение следующих объектов** |
| - объекты для проживания людей;  - коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;  - зоны отдыха;  - ландшафтно-рекреационные зоны;  - санатории, курорты, дома отдыха;  - территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-дачных участков,  - другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;  - образовательные и детские учреждения;  - лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;  - детские и спортивные площадки;  - спортивные сооружения;  - предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности);  - предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности). | - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  - помещения для проживания работающих по вахтовому методу (не более 2х недель);  - здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;  - научно-исследовательские лаборатории;  - поликлиники;  - спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  - бани, прачечные;  - объекты торговли и общественного питания;  - мотели, гостиницы;  - гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  - пожарные депо;  - местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;  - канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;  - автозаправочные станции;  - станции технического обслуживания автомобилей  - предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учёте;  - профильные однотипные объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека. |

6. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

1. жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.3.2);
2. размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.5).

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории - запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

7. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых также устанавливается (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края.

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон и полосы отвода железной дороги

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации железнодорожного транспорта и санитарной защиты населения устанавливаются охранные зоны, размеры которых определятся исходя из рельефа, особых природных условий местности, необходимости создания защиты жилой застройки от шумов проходящих поездов, необходимости развития объектов железнодорожного транспорта. Размеры и режимы полосы отвода и санитарно-защитных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом РФ, ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от.10.01.2003 № 17 ФЗ и «Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 г.

2. Установлен следующий режим охранной зоны:

Решением Федерального агентства железнодорожного транспорта (его территориального органа) о включении земельных участков (их частей) в границы охранной зоны могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;

- выпас скота;

- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

## Порядок внесения изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил

### Порядок внесения изменений в Правила застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации городского округа Спасск-Дальний вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану городского округа Спасск-Дальний, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Приморского края в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Приморского края;

3) органами местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Спасск-Дальний;

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

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации городского округа Спасск-Дальний.

4. Глава администрации городского округа Спасск-Дальний с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки принимается Главой администрации городского округа Спасск-Дальний с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям городского округа Спасск-Дальний либо к различным частям территории городского округа Спасск-Дальний (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории городского округа Спасск-Дальний), порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

5. Глава администрации городского округа Спасск-Дальний, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта изменений в Правил застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории городского округа Спасск-Дальний либо применительно к различным частям территории городского округа Спасск-Дальний (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории городского округа Спасск-Дальний);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

5) иные вопросы организации работ.

7. Разработку проекта изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

8. Администрация городского округа Спасск-Дальний осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Спасск-Дальний, Схеме территориального планирования Приморского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки Администрация городского округа Спасск-Дальний направляет проект изменений в Правила Главе городского округа Спасск-Дальний или в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в Правила требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, направляет проект в Комиссию на доработку.

10. Глава городского округа Спасск-Дальний при получении от администрации городского округа Спасск-Дальний проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Исключен решением Думы городского округа Спасск-Дальний от 08 октября 2013 года № 91.

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

13. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе администрации городского округа Спасск-Дальний. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава администрации городского округа Спасск-Дальний в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил застройки и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний или об отклонении проекта изменений Правил застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Изменения в Правила застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Представительный орган местного самоуправления городского округа Спасск-Дальний по результатам рассмотрения проекта изменений Правил застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения Правил застройки или направить проект изменений Правил застройки Главе администрации городского округа Спасск-Дальний на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Правил застройки в изменённом виде подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Приморского края, утвержденным до внесения изменений в Правила застройки.

### Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Приморского края.

1. В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края [↑](#footnote-ref-2)
2. СП30-102-99 п. 5.3.8 [↑](#footnote-ref-3)
3. СП30-102-99 п. 5.3.8 [↑](#footnote-ref-4)