



ИВАНОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА  
четвертого созыва

ТРИДЦАТЬ ВТОРОЕ ЗАСЕДАНИЕ

РЕШЕНИЕ

от 27.02.2008

№ 694

Об утверждении правил землепользования  
и застройки города Иванова

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом города Иванова Ивановская городская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить правила землепользования и застройки города Иванова (прилагаются).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Опубликовать настоящее решение в газете "Рабочий край".

Глава  
города Иванова

А. Фомин

Председатель Ивановской  
городской Думы

В. Сверчков

06.03.2008  
2-2-154

Приложение  
к решению Ивановской  
городской Думы  
от 27.02.2008 № 694

ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ИВАНОВА

Оглавление

Преамбула.....	3
Глава 1. Общие положения .....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	4
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки... 5	
Статья 3. Соотношение правил землепользования и застройки с Генеральным планом города Иванова и документацией по планировке территории.....	6
Статья 4. Застройки.....	6
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	6
Глава 2. Предоставление земельных участков для строительства.....	7
Статья 6. Принципы предоставления земельных участков для строительства .....	7
Статья 7. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков.....	8
Статья 8. Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объектов (кроме индивидуального жилищного строительства), в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков.....	8
Статья 9. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков из муниципальных или государственных земель.....	9
Статья 10. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования.....	10
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	11
Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	13
Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для некапитальных объектов.....	15
Глава 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	15
Статья 14. Проектная документация.....	15
Статья 15. Разрешение на строительство .....	16
Статья 16. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	16
Статья 17. Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	17
Глава 4. Планировка территории.....	17
Статья 18. Общие положения о планировке территории.....	17
Статья 19. Подготовка документации по планировке территории.....	18

Внесено в силу  
 05.03.2008

Статья 20. Порядок принятия решения о развитии застроенной территории .....	20
Глава 5. Публичные слушания в городе Иванове. Публичные сервитуты в интересах города Иванова. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Иванова. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд .....	21
Статья 21. Публичные слушания в городе Иванове .....	21
Статья 22. Публичный сервитут в интересах города Иванова .....	22
Статья 23. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Иванова .....	23
Статья 24. Резервирование земель для муниципальных нужд города Иванова .....	23
Глава 6. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты .....	24
Статья 25. Порядок установления территориальных зон .....	24
Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования .....	24
Статья 27. Карта градостроительного зонирования .....	25
Статья 28. Карта зон ограничений градостроительной деятельности .....	25
Статья 29. Порядок применения градостроительных регламентов .....	25
Статья 30. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	26
Статья 31. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны .....	27
Статья 32. Градостроительный регламент. Жилые зоны .....	33
Статья 33. Градостроительный регламент. Зона инженерной и транспортной инфраструктур .....	37
Статья 34. Градостроительный регламент. Производственно-коммунальные зоны ..	39
Статья 35. Градостроительный регламент. Рекреационные зоны .....	44
Статья 36. Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования .....	46
Статья 37. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения .....	47
Статья 38. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия .....	48
Статья 39. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям .....	48
Глава 7. Заключительные положения .....	52
Статья 40. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки ..	52
Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....	53
Статья 42. Вступление в силу настоящих Правил .....	53

## Преамбула

Правила землепользования и застройки городского округа Иваново (далее – Правила застройки, Правила) являются муниципальным правовым актом городского округа Иваново (далее – город Иваново, город), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом города Иванова и другими муниципальными правовыми актами города Иванова.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Иванова, утверждённого решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Иванова, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей 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;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила;
- публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;
- другие вопросы, отнесенные к градостроительной деятельности.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается решением Ивановской городской Думы 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 землепользования и 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, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов 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 (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения** – информация, предусматривающая максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение.

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** – мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

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

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

**Заявитель** – физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавшее соответствующее заявление в Администрацию города Иванова.

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

**Линии регулирования застройки** – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

**Инвестиционный договор** – договор между Администрацией города Иванова и инвестором, предусматривающий строительство (возведение) здания, строения, сооружения, проведение реконструкции, капитального ремонта муниципального здания (помещения, строения) или достройку не завершенного строительством объекта, находящегося в муниципальной собственности, за счет средств инвестора с возникновением права муниципальной собственности на вновь возведенный объект инвестирования либо общей долевой собственности города Иванова и инвестора на объект инвестирования после завершения объемов работ, предусмотренных данным контрактом.

**Развитие застроенной территории** – процедура предоставления земельных участков, отвечающих критериям, содержащимся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, для строительства без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

**Договор о развитии застроенной территории** – договор, заключаемый с победителем аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация города Иванова обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети «Интернет») или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с Правилами в управлении архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова (далее также – Управление, управление архитектуры и градостроительства).

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ивановской области и муниципальными правовыми актами города Иванова.

4. Муниципальные правовые акты города Иванова в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение правил землепользования и застройки с Генеральным планом города Иванова и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана города Иванова и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план города соответствующие изменения должны быть внесены в правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана города, правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территории может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

#### Статья 4. Застройщики

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

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

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

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Администрацией города Иванова об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. 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 орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Ивановской городской Думы в области землепользования и застройки относятся:

1) установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Иванова, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

2) утверждение генерального плана города Иванова;

3) утверждение правил землепользования и застройки, внесение изменений в правила землепользования и застройки;

4) утверждение городских нормативов градостроительного проектирования города Иванова;

5) инициатива об изменении границ города Иванова в порядке, установленном законодательством Ивановской области и Уставом города;

6) резервирование земель для муниципальных нужд;

7) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Главы города Иванова относятся:

1) утверждение документации по планировке территории;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

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

4) принятие решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки;

5) принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

6) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. К полномочиям Администрации города Иванова относятся:

1) обеспечение разработки документации по планировке территории;

2) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

3) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4) другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

## Глава 2. Предоставление земельных участков для строительства

Статья 6. Принципы предоставления земельных участков для строительства

Предоставление земельных участков для строительства производится согласно следующим принципам:

- предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Ивановской области, нормативных правовых актов города Иванова;

- земельные участки для строительства предоставляются без предварительного согласования места размещения объекта;

- земельные участки для строительства предоставляются с предварительным согласованием места размещения при отсутствии градостроительной документации о застройке;

- земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости;

- при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации о градостроительной деятельности.

- испрашиваемый земельный участок с указанием примерной площади;
- строительные намерения заявителя;
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагается копия паспорта заявителя – физического лица. При необходимости у заявителя могут быть затребованы дополнительные сведения, документы.

3. Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при рассмотрении заявления и подготовке постановлений о формировании земельного участка для строительства, о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, о предоставлении земельного участка заявителю определяется постановлением Главы города.

4. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, о предоставлении земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, оформляется постановлением Главы города.

5. Если заинтересованное лицо одновременно с заявлением о предоставлении земельного участка просит предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, заявление рассматривается в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил.

**Статья 10. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования**

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

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

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

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

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

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 11 настоящих Правил.

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее именуется – разрешение на условно разрешенный вид использования) может быть предоставлено как в отношении земельного участка, свободного от застройки, так и в отношении земельного участка, на котором имеются объекты недвижимости, в порядке, установленном настоящей статьёй.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

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

Публичные слушания проводятся в сроки и с соблюдением условий, установленных действующим законодательством. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в порядке, предусмотренном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Иванове, утвержденным решением Ивановской городской Думы. Результаты публичных слушаний публикуются в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов:

- 1) заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов, подается

Статья 7. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием места размещения объектов, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, законами Ивановской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления города Иванова.

Статья 8. Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объектов (кроме индивидуального жилищного строительства), в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков

1. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев предоставления земельных участков в рамках договора о развитии застроенной территории.

2. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность, в аренду либо на ином праве в случаях и в порядке, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

3. В целях предоставления земельного участка заинтересованное лицо подает на имя Главы города заявление о предоставлении земельного участка для строительства.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- испрашиваемый земельный участок;
- строительные намерения заявителя;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок.

4. К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование примерного размера земельного участка, необходимого для строительства, с приложением эскизной схемы генерального плана участка застройки; обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (если планируется строительство объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленных градостроительным регламентом);

- технико-экономическое обоснование проекта строительства и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических

условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть затребованы дополнительные сведения, документы.

5. Дополнительно к перечню документов, указанных в части 4 настоящей статьи, заявитель заказывает в уполномоченном государственном органе графический материал, представляющий собой нанесенное на выкопировку из топографического плана города изображение смежных с испрашиваемым земельных участков (далее именуется – графический материал) и выписки из государственного земельного кадастра в виде кадастрового плана земельного участка (формы В1, В2, В3) (далее – выписки из ГЗК) на испрашиваемый и смежные с ним земельные участки. Графический материал и выписки из ГЗК представляются заявителем в Администрацию города.

6. Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при рассмотрении заявления и подготовке решения о предоставлении земельного участка для строительства, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, перечень необходимых документов определяются постановлением Главы города.

7. Заявление с приложенными документами рассматривается комиссией по землепользованию и застройке (далее именуется – комиссия по застройке), действующей при Главе города. Полномочия комиссии, состав, порядок ее деятельности и перечень принимаемых решений устанавливаются решением Ивановской городской Думы. Персональный состав комиссии определяется постановлением Главы города.

8. Решение о формировании земельного участка для строительства, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка оформляется постановлением Главы города на основании решения комиссии по застройке.

9. Торги (конкурс, аукцион) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка проводятся в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Статья 9. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков из муниципальных или государственных земель

1. Продажа земельного участка для индивидуального жилищного строительства в собственность осуществляется на аукционе.

Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется путем продажи права на заключение договора аренды на аукционе либо на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, в порядке и в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Аукцион по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка проводится в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. В целях предоставления земельного участка заинтересованное лицо подает на имя Главы города заявление о предоставлении земельного участка для строительства. В заявлении указываются:

- данные о заявителе;

заинтересованным лицом в Администрацию города одновременно с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства. К заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 8 настоящих Правил. Заявление рассматривается в порядке, установленном статьей 8 настоящих Правил;

2) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства, рассматривается комиссией по землепользованию и застройке после публикации заключения о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, установленных абзацем шестым части 2 настоящей статьи;

3) на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства, комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Протокол комиссии направляется Главе города;

4) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения оформляется постановлением Главы города на основании решения комиссии по землепользованию и застройке. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города в сети «Интернет»;

4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее именуется – разрешение на условно разрешенный вид использования) в отношении земельного участка, на котором имеются объекты недвижимости:

1) заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подается заинтересованным лицом в Администрацию города.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;
- строительные намерения заявителя;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников;

2) к заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;
- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленных градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект

недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов заявителя на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, техническая документация на объекты недвижимости;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся в случаях и в порядке, установленных частью 2 настоящей статьи.

6. Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при рассмотрении заявления и подготовке решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень необходимых документов определяется постановлением Главы города.

7. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается комиссией по землепользованию и застройке после публикации заключения о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, установленных абзацем шестым части 2 настоящей статьи.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Протокол комиссии направляется Главе города.

9. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования оформляется постановлением Главы города на основании положительного решения комиссии по землепользованию и застройке. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города в сети «Интернет».

10. В случае принятия комиссией по землепользованию и застройке решения об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования отказ в предоставлении такого разрешения направляется заявителю управлением архитектуры и градостроительства с указанием причин отказа.

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

## **Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Публичные слушания проводятся в сроки и с соблюдением условий, установленных действующим законодательством, а также с учетом положений настоящих Правил.

Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в порядке, предусмотренном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Иванове, утвержденным решением Ивановской городской Думы. Результаты публичных слушаний публикуются в порядке, установленном действующим законодательством.

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

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Администрацию города заявления о предоставлении такого разрешения.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;
- строительные намерения заявителя;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников (при наличии на участке объектов недвижимости);

5. К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов заявителя на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, техническая документация на объекты недвижимости, кадастровый план земельного участка (формы В1-В6);

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического

обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения и документы.

6. Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при рассмотрении заявления и подготовке решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, перечень необходимых документов определяется постановлением Главы города.

7. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается комиссией по землепользованию и застройке после публикации заключения о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, установленных настоящими Правилами.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций 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. Протокол комиссии направляется Главе города.

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства оформляется постановлением Главы города на основании положительного решения комиссии по землепользованию и застройке.

10. В случае принятия комиссией по землепользованию и застройке решения об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отказ в предоставлении такого разрешения направляется заявителю управлением архитектуры и градостроительства с указанием причин отказа.

11. 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.

**Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для некапитальных объектов**

Предоставление земельных участков для установки (размещения) некапитальных объектов (объектов, не являющихся объектами недвижимости) осуществляется в порядке, установленном решениями Ивановской городской Думы и постановлениями Главы города.

### **Глава 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

#### **Статья 14. 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 РФ.

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

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса РФ.

#### Статья 15. 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 РФ.

2. Разрешение на строительство выдаёт управление архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, за исключением случаев, указанных в Градостроительном кодексе РФ.

3. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Администрацию города Иванова, Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация города Иванова имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

#### Статья 16. 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.

Запрещается эксплуатация объекта без получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт управление архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством РФ.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

#### Статья 17. 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 РФ.

### Глава 4. Планировка территории

#### Статья 18. 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.

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

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

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или деление 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 строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления города Иванова, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

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;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд 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 разделенных на земельные участки.

#### Статья 19. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории города Иванова осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Ивановской области, Генеральным планом города Иванова, настоящими Правилами, требованиями 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 города Иванова, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией города;

- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация города Иванова (управление архитектуры и градостроительства Администрации города).

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается управлением архитектуры и градостроительства. Документация по планировке территории утверждается Главой города Иванова.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Указанное в части 3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном настоящими Правилами.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в управление архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Управление по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

10. Управление архитектуры и градостроительства осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения Управлением разработанной документации по планировке. По результатам проверки Управление выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передаёт её Главе города Иванова или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава города Иванова принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом нормативно-правовыми актами города Иванова.

12. Управление архитектуры и градостроительства направляет Главе города 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 города с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в Управление 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 настоящими Правилами.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания территорий как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 3-14 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 четвертым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится и утверждается управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

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 соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в управление архитектуры и градостроительства с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Управление в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Управление выдает заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством РФ.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ивановской области, органы местного самоуправления города Иванова, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

#### Статья 20. Порядок принятия решения о развитии застроенной территории

1. В целях получения земельного участка в рамках договора о развитии застроенной территории заинтересованное лицо подает на имя Главы города Иванова заявление с просьбой принять решение о развитии застроенной территории.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- земельный участок, в отношении которого излагается просьба принять решение о развитии застроенной территории, с указанием его местоположения;
- строительные намерения заявителя;
- испрашиваемое право на земельный участок (земельные участки).

2. К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

3. При необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения о кадастровом учете земельных участков, о правообладателях объектов, графический материал, иные сведения.

4. Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при рассмотрении заявления, подготовке решения о развитии застроенной территории, проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, перечень необходимых документов определяется Главой города.

5. Заявление с приложенными документами рассматривается комиссией по землепользованию и застройке, действующей и принимающей решение по

заявлению в соответствии с Положением, утвержденным решением Ивановской городской Думы.

6. Решение о развитии застроенной территории принимается Ивановской городской Думой. Проект решения Ивановской городской Думы о развитии застроенной территории вносит в Ивановскую городскую Думу Глава города Иванова на основании решения комиссии по землепользованию и застройке. Решение о развитии застроенной территории может быть принято только в отношении земельного участка, отвечающего критериям, содержащимся в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

7. Организатором аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории является Ивановский городской комитет по управлению имуществом. Договор о развитии застроенной территории подписывается Главой города и победителем аукциона.

8. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду.

Глава города после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящей части, лица, заключившего с Администрацией города договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

#### Глава 5. Публичные слушания в городе Иванове.

##### Публичные сервитуты в интересах города Иванова.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Иванова.

Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

#### Статья 21. Публичные слушания в городе Иванове

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов города Иванова по вопросам местного значения города Иванова с участием жителей города Иванова Ивановской городской Думой, Главой города Иванова могут проводиться публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей города Иванова, Ивановской городской Думы, Главы города Иванова.

Публичные слушания, проводимые по инициативе жителей города Иванова или Ивановской городской Думы, назначаются Ивановской городской Думой, а по инициативе Главы города Иванова – Главой города Иванова.

3. В случаях, установленных действующим законодательством, на публичные слушания выносятся:

- 1) проект генерального плана города;
- 2) проекты правил землепользования и застройки;
- 3) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 4) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний в городе Иванове определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Иванове, утвержденным решением Ивановской городской Думы.

5. Итоги обсуждения и принятое решение публикуются в средствах массовой информации.

#### Статья 22. Публичный сервитут в интересах города Иванова

1. Публичный сервитут в интересах города Иванова – право ограниченного пользования чужим земельным участком (без его изъятия) для обеспечения интересов города Иванова или жителей города Иванова.

2. Публичные сервитуты устанавливаются постановлением Главы города в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

3. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определённый срок либо без указания определенного срока.

4. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, 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.

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

7. Порядок установления публичных сервитутов на территории города Иванова определяется решением Ивановской городской Думы.

8. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

#### Статья 23. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Иванова

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения города Иванова;

- автомобильных дорог общего пользования в границах города Иванова, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах города.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

2. Органом, уполномоченным принимать решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд, является Глава города Иванова. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд оформляется постановлением Главы города.

Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой города.

#### Статья 24. Резервирование земель для муниципальных нужд города Иванова

1. Резервирование земель для муниципальных нужд города Иванова – объявление об их будущем изъятии для муниципальных нужд города Иванова (в том числе с изъятием расположенного на нем недвижимого имущества) и (или) существенном ограничении в использовании.

Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, установленных земельным и гражданским законодательством. Условия и порядок резервирования земель для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

2. Органом, уполномоченным принимать решение о резервировании земель для муниципальных нужд, является Ивановская городская Дума.

## Глава 6. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

### Статья 25. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Иванова;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

### Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования выделены следующие зоны:

#### Общественно-деловые зоны:

О-1 – зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения;

О-2 – зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при промышленных узлах;

О-3 – зона высших и средних специальных учебных заведений и научных комплексов;

О-4 – зона учреждений здравоохранения, медицинских комплексов;

О-5 – зона культовых сооружений;

О-6 – зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.

#### Жилые зоны:

Ж-1 – зона индивидуальной жилой застройки;

Ж-2 – зона малоэтажной жилой застройки;

Ж-3 – зона многоэтажной жилой застройки.

#### Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

И – площадки очистных сооружений водопровода;

Тр-1 – зона железнодорожного транспорта;

Тр-2 – зона магистральных улиц и дорог;

Тр-3 – зона производственной и коммерческой активности при транспортных узлах.

#### Производственно-коммунальные зоны:

ПК-1 – зона производственных объектов I-II класса;

ПК-2 – зона производственных объектов III класса;

ПК-3 – зона производственных объектов IV-V класса;

ПК-4 – зона складирования и оптовой торговли;

ПК-5 – зона озеленения специального назначения.

#### Рекреационные зоны:

Р-1 – зона особо охраняемых природных территорий;

Р-2 – зона городских парков, бульваров и набережных;

Р-3 – зона рекреационно-ландшафтных территорий.

#### Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1 – зона коллективных садов.

#### Зоны специального назначения:

С-1 – зона режимных территорий;

С-2 – зона кладбищ.

### Статья 27. Карта градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

2. Карта градостроительного зонирования является приложением № 1 к настоящим Правилам.

### Статья 28. Карта зон ограничений градостроительной деятельности

1. На карте зон ограничений градостроительной деятельности отображаются границы санитарно-защитных зон, водоохраных зон, шумовых зон, зон санитарной охраны 2 и 3 пояса, зоны исторического ядра центра города.

2. Карта зон ограничений градостроительной деятельности является приложением № 2 к настоящим Правилам.

### Статья 29. 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, определенных Генеральным планом города Иванова;

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 РФ, а также в границах территорий памятников или

ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области или уполномоченными органами местного самоуправления города Иванова в соответствии с федеральными законами.

6. 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.

7. Реконструкция указанных в части 6 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 путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 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.

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

## **Статья 30. 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 30-37 установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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 города Иванова, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. 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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 11 настоящих Правил.

7. Перечни условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, не являются закрытыми. По результатам публичных слушаний Глава города имеет право предоставить разрешение на иные условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 31. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны**

1. О-1. Зона центров обслуживания и коммерческой активности местного значения.

Зона общегородского и административного центров обслуживания и коммерческой активности О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- административные здания;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, цирки, театры-студии;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- торговые комплексы;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания;

- банки, отделения банков;
- суды;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- телецентры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- рынки открытые и закрытые;
- отделения, участковые пункты милиции;
- автомойки;
- общественные туалеты;
- аллеи, скверы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- рекламные агентства;
- магазины;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты благоустройства и озеленения;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- телевизионные и радиостудии;
- нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов);
- бани;
- объекты пожарной охраны.

**2. О-2. Зона центров деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных и промышленных узлах.**

Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных и промышленных узлах О-2 выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров в промышленных зонах и при сооружениях железнодорожного, автобусного транспорта и аэропортов. Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (включая функции накопления, хранения, складирования, упаковки, транспортировки продукции, оформления заявок, перевозочных и таможенных документов, оперативного предоставления информации о наличии и местонахождении продукции и др.), и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования федерального, регионального и общегородского значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- вокзалы, аэропорты;
- объекты технологического назначения транспортного узла;
- объекты складского назначения различного профиля;
- таможня;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- суды;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- банки, отделения банков;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны, бары);
- отделения, участковые пункты милиции;
- библиотеки, архивы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- аллеи, скверы;
- рынки открытые и закрытые;
- автомойки;
- гаражи, открытые и встроенные в здания автостоянки, в том числе многоэтажные;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- автозаправочные станции, авторемонтные мастерские, станции технического обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- общественные туалеты;
- объекты благоустройства и озеленения;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- информационные центры;
- справочные бюро;
- кассы;
- залы ожидания;

- службы регистрации;
- службы оформления заказов;
- рекламные агентства;
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания.

#### Условно разрешенные виды использования:

- бани;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- телевизионные и радиостудии;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- станции скорой помощи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- универсальные развлекательные комплексы;
- административные здания;
- ночлежки.

### 3. О-3. Зона учреждений высшего и среднего специального образования, научных комплексов.

#### Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- аллеи, скверы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- общежития;
- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;
- объекты пожарной охраны;
- гостиницы, дома приема гостей.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства и озеленения;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- телефонные станции;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- телевизионные и радиостудии;
- издательства и редакционные офисы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- предприятия общественного питания;
- спортплощадки, теннисные корты;
- автостоянки;
- магазины товаров первой необходимости.

#### Условно разрешенные виды использования:

- бани;
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- автомойки.

### 4. О-4. Зона учреждений здравоохранения, медицинских комплексов.

#### Основные виды разрешенного использования:

- больницы, госпитали общего типа;
- поликлиники;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- аллеи, скверы;
- реабилитационные восстановительные центры;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- отделения милиции.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;



• парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- объекты, связанные с отправлением культа;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства и озеленения;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- открытые автостоянки;
- магазины товаров первой необходимости;
- отделения связи.

**Условно разрешенные виды использования:**

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гостиницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автомойки.

**5. 0-5. Зона культовых сооружений.**

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- братские и сестринские корпуса;
- воскресные школы;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- ограды;
- парковки;
- отделения милиции;
- гаражи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- магазины товаров первой необходимости;
- объекты благоустройства и озеленения;
- аптеки.

**Условно разрешенные виды использования:**

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

**6. 0-6. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.**

**Основные виды разрешенного использования:**

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
- спортивные арены;

- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортклубы; спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- отделения, участковые пункты милиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- бани, сауны;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- общественные туалеты;
- гостиницы, дома приема гостей;
- телевизионные и радио студии;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства и озеленения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автомойки;
- магазины товаров первой необходимости.

**Статья 32. Градостроительный регламент. Жилые зоны**

**1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки.**

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной застройки.

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- блокированные дома, состоящие не более чем из 3-х блоков;
- магазины товаров первой необходимости;
- открытые автостоянки для легковых автомобилей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (на 2-3 машины, не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности);

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- выгребные ямы, очистные сооружения;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- спортплощадки, теннисные корты.

#### Условно разрешенные виды использования:

- автомойки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- спортзалы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

#### Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 900-1500 м<sup>2</sup>/га.
2. Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га; максимальная – 0,12 га.
3. Этажность – не выше 3-х этажей.
4. Коэффициент использования территории – 0,6.
5. Отступы от красных линий до: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.
6. Максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы – 10% от площади земельного участка.

#### 2. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением блокированных жилых домов с участками, многоквартирных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня, скверов.

#### Основные виды разрешенного использования:

- блокированные жилые дома с участками;

- многоквартирные жилые дома не выше 4-х этажей с возможностью размещения на 1-2 этажах объектов торговли и обслуживания;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты, велосипедные дорожки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- аллеи, скверы;
- поликлиники общей площадью не выше 600 кв. м;
- магазины товаров первой необходимости;
- открытые автостоянки для легковых автомобилей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- площадки для выгула собак.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, индивидуальные бани, строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гостевые парковки;
- объекты благоустройства и озеленения;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

#### Условно разрешенные виды использования:

- интернаты для престарелых, инвалидов, дома ребенка, приюты;
- спортзалы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- кафе, закусочные, бары общей площадью не более 400 кв. м;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- бани;
- отделения связи;
- телефонные станции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- гаражи боксового типа на отдельных земельных участках;
- автомойки.

#### Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 3900 м<sup>2</sup>/га.
2. Этажность – не выше 4-х этажей.
3. Коэффициент использования территории – 0,7.

4. Отступы от красных линий до: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.

### 3. Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок.

#### Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на 1-2 этажах объектов торговли и обслуживания;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аллеи, скверы;
- автомойки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- открытые и закрытые автостоянки;
- предприятия общественного питания;
- универсальные спортивно-развлекательные комплексы;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- дворовые площадки: детские, спортивные, отдыха;
- площадки для выгула собак.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
- пошивочные ателье, бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- велосипедные дорожки;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- аптеки;
- магазины товаров первой необходимости;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, хозяйственные постройки;
- гостевые парковки;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства и озеленения.

#### Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;

- объекты, связанные с отправлением культа;
- магазины, торговые центры;
- бани;
- телефонные станции.

#### Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 7200 м<sup>2</sup>/га.
2. Этажность – 5 этажей и выше.
3. Коэффициент использования территории – 0,7.
4. Отступы от красных линий до: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.

#### Статья 33. Градостроительный регламент. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

##### 1. И. Площадки очистных сооружений водопровода.

В данной зоне действует регламент, определенный для санитарно-защитных полос водопроводных сооружений статьей 39.

##### 2. Тр-1. Зона железнодорожного транспорта.

Зона железнодорожного транспорта выделена для создания правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги.

#### Основные виды разрешенного использования:

- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- станции и узлы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- сооружения и сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения тяговых и нетяговых потребителей;
- сооружения и устройства электрификации, сигнализации, централизации и блокировки, связи и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дорог в чрезвычайных ситуациях;
- терминалы.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- участковые пункты милиции и охраны порядка;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- стоянки.

#### Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- магазины;
- гаражи, парковки;

• земельные участки для размещения защитных инженерных сооружений.

### 3. Тр-2. Зона магистральных улиц и дорог.

В зону Тр-2 включены магистральные улицы и дороги всех категорий. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных кварталов.

#### Основные виды разрешенного использования:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- транспортные развязки;
- рекламные конструкции;
- опоры, столбы, электрические линии.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные коммуникации;
- парковки;
- переходы надземные и подземные.

### 4. Тр-3. Зона производственной и коммерческой активности при транспортных узлах.

Зона центра производственной и коммерческой активности при транспортных узлах Тр-3 выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров при сооружениях железнодорожного, автобусного транспорта и аэропортов. Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования федерального, регионального и общегородского значения.

#### Основные виды разрешенного использования:

- вокзалы, аэровокзал;
- объекты технологического назначения транспортного узла;
- объекты складского назначения различного профиля;
- таможня;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- банки, отделения банков;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;
- отделения, участковые пункты милиции.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- общественные туалеты;

- информационные центры;
- справочные бюро;
- кассы;
- залы ожидания;
- службы регистрации;
- службы оформления заказов;
- рекламные агентства;
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания.

#### Условно разрешенные виды использования:

- бани;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- телевизионные и радиостудии;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- станции скорой помощи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- универсальные развлекательные комплексы;
- автозаправочные станции, авторемонтные мастерские, станции технического обслуживания.

### Статья 34. Градостроительный регламент. Производственно-коммунальные зоны

#### 1. ПК-1. Зона производственных объектов I-II класса.

Зона ПК-1 предназначена для создания правовых условий формирования и развития промышленно-коммунальных узлов I-II класса.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 1000-500 метров соответственно для I и II классов. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### Основные виды разрешенного использования:

- производственные и коммунальные предприятия I-II класса;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса относительно основного производства;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- административные организации, офисы, конторы;

- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- гостиницы;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий;
- объекты благоустройства и озеленения.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов.

### **2. ПК-2. Зона производственных объектов III класса.**

Зона ПК-2 предназначена для создания правовых условий формирования и развития промышленно-коммунальных узлов III класса.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 300 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- производственные и коммунальные предприятия III класса;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса относительно основного производства;

• объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- административные организации, офисы, конторы;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- гостиницы;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

### **3. ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса.**

Зона ПК-3 предназначена для создания правовых условий формирования и развития промышленно-коммунальных узлов IV-V класса.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100-50 метров соответственно для IV и V классов. Сочетание различных видов

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

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- производственные и коммунальные предприятия IV-V класса;
- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов; производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- автобусные, троллейбусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- автозаправочные станции;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

#### **4. ПК-4. Зона складирования и оптовой торговли.**

Зона складирования и оптовой торговли выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов складирования и распределения товаров. В данную зону включены склады, крытые и открытые базы, гаражи, стоянки, а так же магазины мелкооптовой, розничной торговли и сопутствующие объекты обслуживания, предприятия, представляющие некоторые виды производственных услуг.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- объекты складского назначения различного профиля;
- базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- информационные центры;
- рекламные агентства;
- предприятия, мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- предприятия, магазины оптовой торговли;
- административные организации, офисы, конторы;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- рынки оптовые, мелкооптовые, розничной торговли.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- нотариальные конторы;
- зеленые насаждения специального назначения;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства и озеленения.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы, дома приема гостей;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

### 5. ПК-5. Зона озеленения специализированного назначения.

Зона ПК-5 выделена для создания правовых условий использования и организации зеленых насаждений на территории промышленных узлов.

#### Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- санитарно-защитные лесополосы;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;
- объекты пожарной охраны.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- спортплощадки.

### Статья 35. Градостроительный регламент. Рекреационные зоны

#### 1. Р-1. Зона особо охраняемых природных территорий.

Зона особо охраняемых природных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий.

Виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне Р-1, устанавливаются в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об охране и использовании охраняемых природных территорий.

#### 2. Р-2. Зона городских парков, бульваров и набережных.

Зона городских парков, бульваров, набережных выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### Основные виды разрешенного использования:

- парки; скверы;
- набережные;
- аллеи;
- бульвары;
- спортплощадки;
- зоопарки;
- цирки;
- комплексы аттракционов, игровые залы;
- некапитальные и открытые предприятия общественного питания;
- игровые площадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- спасательные и лодочные станции;
- общественные туалеты;

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- пляжи;
- парковки.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

#### Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- участковые пункты милиции;
- площадки для выгула собак.

#### Параметры:

1. Зеленые насаждения – 67-75% территории.
2. Аллеи и дороги – 10-15% территории.
3. Площадки – 8-12% территории.
4. Сооружения – 5-7% территории.

#### 3. Р-3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий.

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### Основные виды разрешенного использования:

- городские леса;
- лесопарки, лугопарки;
- гидропарки;
- санатории, профилактории, дома отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- базы отдыха;
- тренировочные базы;
- спортклубы;
- яхт-клубы;
- гольф-клубы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- пляжи;
- лодочные и спасательные станции;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- объекты, связанные с отправлением культа;
- кемпинги.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- объекты декоративно-монументального искусства;
- малые архитектурные формы;
- санитарно-защитные мероприятия;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- общественные туалеты;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- объекты пожарной охраны;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортзалы, залы-рекреации (с бассейнами или без);
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- спортарены (с трибунами);
- магазины.

#### Условно разрешенные виды использования:

- очистные сооружения ливневой канализации;
- ветеринарные приемные пункты;
- велотреки;
- автодромы, мотодромы;
- ипподромы.

#### Параметры:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 75-80% территории.
2. Дорожно-транспортная сеть – 5-7% территории.
3. Спортивные и игровые площадки – 5-10% территории.
4. Сооружения и постройки – 5-10% территории.

#### Статья 36. Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования

##### 1. СХ-1. Зона коллективных садов.

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома;
- сады, огороды;
- выращивание сельскохозяйственных культур: овощей, фруктов, цветов.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т. д.) и птицы;
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки для хранения садового инвентаря, огородной продукции и пр.;
- теплицы;
- оранжереи;
- надворные туалеты;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- индивидуальные колодцы, скважины;
- парковки (в пределах земельных участков без нарушения принципов добрососедства), индивидуальные гаражи;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- ограды;
- противопожарные водоемы.

#### Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- открытые гостевые автостоянки.

#### Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка – 0,06 га, максимальная – 0,08 га.
2. Максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы – 20% от площади земельного участка.
3. Отступы от границ земельного участка до строений – не менее 1 м.

#### Статья 37. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения

##### 1. С-1. Зона режимных территорий.

Зона режимных территорий выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченными органами государственной власти.

#### Основные виды разрешенного использования:

- военные городки;
- образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;
- учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющие задачи по обеспечению обороны и безопасности;
- следственные изоляторы, исправительные учреждения.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома;
- общественные здания и сооружения;
- хозяйственные постройки;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- гаражи;
- парники, теплицы.

#### Условно разрешенные виды использования:

- производственные здания;
- учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры, влияющие на состояние окружающей среды и жилой застройки.

##### 2. С-2. Зона кладбищ.

Зона С-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ и прилегающих территорий.

#### Основные виды разрешенного использования:



- действующие кладбища; кладбища, закрытые на период консервации;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные здания;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

#### Статья 38. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, регламентируется Проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 31-37 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение № 1 к настоящим Правилам);

б) ограничениями, установленными Проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, не являющихся памятниками истории и культуры, но расположенных в их охранных зонах.

#### Статья 39. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон ограничений градостроительной деятельности, обозначенных на карте (приложение № 1 к настоящим Правилам), определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 31-37 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение № 1 к настоящим Правилам) с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте (приложение № 2 к настоящим Правилам), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 29 настоящих Правил.

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

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

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

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

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

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

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

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 21 настоящих Правил.

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

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

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электростанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

На территории г. Иванова протекают три основные реки:

- р. Увody – водоохранная зона 200 м;
- р. Талка – водоохранная зона 100 м;
- р. Харинка – водоохранная зона 100 м.

6. В границах водоохранных зон 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.

7. В границах водоохранных зон в порядке, предусмотренном Водным кодексом Российской Федерации, устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых наряду с установленными частью 6 настоящей статьи ограничениями запрещается:

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

8. 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.

9. За исключением ограничений, указанных в частях 6 и 7 настоящей статьи, правовой режим территорий, попадающих в водоохранные зоны, определяется градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон.

10. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружений.

ЗСО источников водоснабжения и водозаборных сооружений устанавливаются в составе трех поясов; для водопроводных сооружений – из первого пояса; для водоводов – санитарно-защитной полосы. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке. На данной стадии приводятся общие рекомендации.

11. Зона санитарной охраны поверхностного источника. На современном этапе одним из источников хозяйственно-питьевого водоснабжения города служат поверхностные воды р. Увody с забором воды в м. Авдотьино в нижнем бьефе Увodyского водохранилища, в границах городской черты. Зоны санитарной охраны для двух водозаборов – Авдотьинского и водонасосной станции в п. Пеньки, подающей Волжскую воду по каналу Волга-Увody в Увodyское водохранилище, – утверждены в составе трех поясов положением от 03.06.1999 № 350 "О зонах санитарной охраны и водоохранных зонах поверхностных источников водоснабжения г. Иванова".

12. Санитарно-защитные полосы (СЗП) водопроводных сооружений, расположенных за пределами 2 пояса ЗСО источников водоснабжения, приняты шириной не менее 100 м от ограждений ОНВС-1 и ОНВС-2.

Ширина полосы СЗП для водоводов, проходящих по застроенной территории города рекомендуется не менее 10 м по обе стороны от крайних водоводов.

13. На территории 1 пояса ЗСО (строгого режима) запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водопровода.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему либо на местные станции очистных сооружений, располагаемые за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса; границы акватории обозначаются предупредительными наземными знаками, буями и т.п.

14. На территории 2 пояса ЗСО запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений;

- размещение других объектов, которые могут вызывать микробное и химическое загрязнение источников водоснабжения;

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Границы 2 пояса ЗСО на пересечении дорог, троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками. Населенные пункты, располагаемые в зоне второго пояса, должны благоустраиваться (оборудованы канализацией, организован сбор и утилизация мусора, отвод поверхностного стока и т.д.). Выделение территорий для нового строительства следует регулировать с органами Госсанэпиднадзора.

15. На территории 3 пояса ЗСО запрещается:

- загрязнение промышленными отходами, нефтепродуктами, ядохимикатами.

16. В пределах санитарно-защитных полос запрещается:

- размещать объекты, являющиеся источниками загрязнения почвы и грунтовых вод (свалки, кладбища, скотомогильники и т.п.).

## Глава 7. Заключительные положения

Статья 40. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой города вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Иванова направляются уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, установленных действующим законодательством.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города.

5. Глава города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города при подготовке проекта решения о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила, направление копии решения заявителю определяется постановлением Главы города.

6. Проект изменений в правила землепользования и застройки рассматривается Ивановской городской Думой. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

7. Ивановская городская Дума по результатам рассмотрения проекта изменений в правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в правила землепользования и застройки или направить проект изменений Главе города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

8. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории города.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ивановской области и Уставом города Иванова при внесении не принципиальных изменений.

Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил

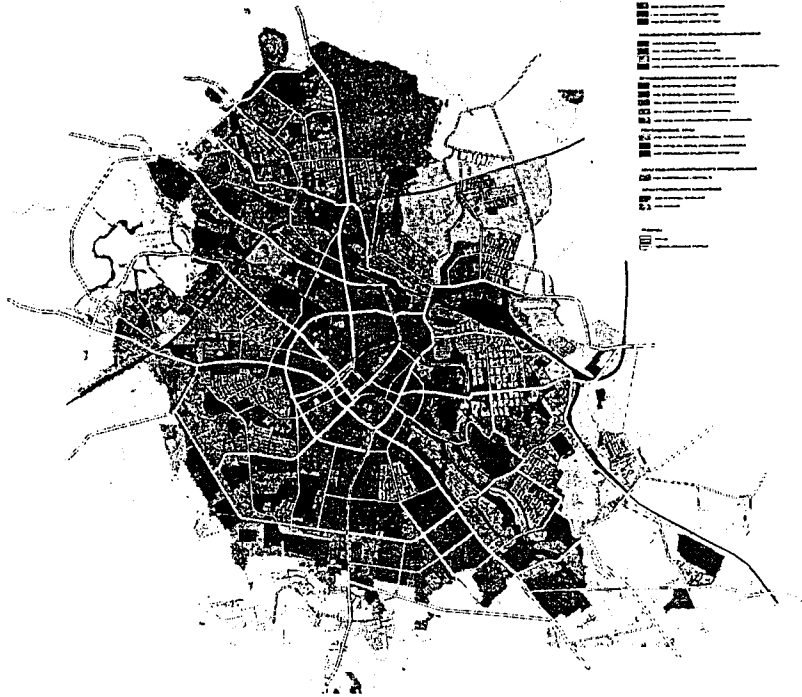
Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ивановской области.

Статья 42. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

Приложение № 1  
к правилам землепользования  
и застройки города Иванова

г. ИВАНОВО КОРРЕКТУРА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Приложение № 2  
к правилам землепользования  
и застройки города Иванова

г. ИВАНОВО КОРРЕКТУРА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
СХЕМА ЗОН ОГРАНИЧЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

