



Администрация городского округа — город Галич

Костромской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 28 » июня 2021 года

№ 415

Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - город Галич Костромской области

В соответствии со статьями 30, 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях актуализации развития территории городского округа город Галич Костромской области и формирования правового режима сохранения историко-культурного наследия, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ город Галич Костромской области, учитывая результаты публичных слушаний, проведенных 13 января 2020 года,

Постановляю:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки городского округа - город Галич Костромской области следующего содержания:

1.1. Градостроительные регламенты согласно приложения №1 к настоящему решению;

1.2. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки согласно приложения №2 к настоящему решению;

1.3. Карты градостроительного зонирования в следующем составе:

- Карта градостроительного зонирования согласно приложения №3 к настоящему решению;

- Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия согласно приложения №4 к настоящему решению;

- Карта зон с особыми условиями использования территории согласно приложению №5 к настоящему решению;

- Основной чертеж Проекта зон охраны памятников истории и культуры согласно приложения №6 к настоящему решению;

- Схема расположения объектов археологического наследия согласно приложения №7 к настоящему решению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официального опубликования.

И. о. главы администрации
городского округа

Е. В. Жнивин

Градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки городского округа - город Галич Костромской области (далее Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом муниципального образования городской округ город Галич Костромской области, Генеральным планом городского округа - город Галич Костромской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического развития городского округа город Галич, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на приквартирный участок, в том числе при расположении её выше первого этажа;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 35 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне,

обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройство территории;

градостроительное зонирование – зонирование территорий городского округа город Галич в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – выдаётся в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

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

технический заказчик – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство реконструкцию, капитальный ремонт, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также-функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно

саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

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

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

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенные для размещения линейных объектов;

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

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

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

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

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

парковка (парковочное место) – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-

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

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

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – 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 незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструируемого, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

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

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

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

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленным законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации,

или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливаются обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила - в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации - вводят в городском округе город Галич систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах, условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

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

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

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

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

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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

Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории городского округа город Галич (статья 31);
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий:
 - а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – на карте статьи 32;
 - б) санитарно-защитные зоны – на карте статьи 33;
 - в) водоохранные зоны – на карте статьи 34.

3. На карте градостроительного зонирования территории городского округа город Галич (статья 31) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков

и иных объектов недвижимости (статья 35).

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 32) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 36). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде - (существующим зданиям, строениям, сооружениям) - планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия, градостроительные регламенты, определенные статьей 35 применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 36 настоящих Правил.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 33, 34) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 37 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 32 - 34, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 35, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 36 - 37 настоящих Правил.

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

- градостроительным регламентам статьи 35 настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья настоящих Правил) включает:

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

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

- вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 35 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа город Галич. Указанный порядок устанавливается к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 22 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 20 настоящих Правил);

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

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 15 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 15 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация городского округа город Галич обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе по архитектуре и градостроительству, в иных органах местного самоуправления и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском округе город Галич;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты городского округа город Галич по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 35 настоящих Правил);
- имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 35 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 37 настоящих Правил;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 35 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек

регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Правовым актом главы администрации городского округа город Галич может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов - (согласно карте градостроительного зонирования, статья 31) - и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

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

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

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

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

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

Указанные в части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

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

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского округа город Галич регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

- обращаются в администрацию городского округа город Галич с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и

могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;

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

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований, осуществляет отдел по архитектуре и градостроительству, КУМИ и ЗР, сектор природных ресурсов и охраны окружающей среды посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в городском округе город Галич землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил, в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки при администрации городского округа город Галич

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации городского округа город Галич и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации городского округа - город Галич Костромской области.

3. Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение заявлений о внесении изменений в Правила согласно порядку, установленному Градостроительным кодексом РФ и главой 9 настоящих Правил;
- обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определённых Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами.

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

1. Регулирование землепользования и застройки осуществляется Главой городского округа - город Галич, Администрацией городского округа - город Галич, Законодательным органом городского округа город Галич, в соответствии с их компетенцией, установленной федеральными законами, законами Костромской области, Уставом муниципального образования городской округ город Галич Костромской области и настоящими Правилами.

Глава 4. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 10. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектом межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией городского округа - город Галич Костромской области с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить изменить:

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков,

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также

осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительный план земельного участка выдаётся в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

3. Источником информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

5. Градостроительный план земельного участка выдаётся в соответствии с Административным регламентом «Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка», в том числе в электронном виде (Утверждён постановлением администрации городского округа город Галич от 30 ноября 2015 года № 815).

Глава 5. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 12. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок приобретения физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Галич.

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

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – пункт 1 статьи 13 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 13 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды

сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 3 статьи 13 настоящих Правил;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – пункт 4 статьи 13 настоящих Правил;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения не капитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 5 статьи 13 настоящих Правил.

Статья 13. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права предоставляются бесплатно.

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

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, аукционах, конкурсах.

4. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления городского округа город Галич.

Глава 6. Публичные слушания или общественные обсуждения

Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях или общественных обсуждениях

1. Публичные слушания или общественные обсуждения проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом городского округа город Галич, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа город Галич.

2. Публичные слушания или общественные обсуждения проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией городского округа решений по землепользованию и застройке.

Публичные слушания или общественные обсуждения проводятся Комиссией в порядке,

определённом Градостроительным кодексом, Уставом городского округа город Галич, Положением о Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей городского округа город Галич о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

- по проекту правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев;

- в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;

- по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;

- по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;
- по проектам генеральных планов, проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного и не более трёх месяцев.

5. Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания. (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Оповещение о предстоящих публичных слушаниях или общественных обсуждениях и порядок их проведения определяется в соответствии с Уставом городского округа город Галич.

Статья 15. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства предоставляются по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений в случаях:

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

- подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

2. Для получения разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков,

объектов капитального строительства направляют заявление в Комиссию администрации городского округа город Галич.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определённом Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом городского округа город Галич, настоящими Правилами.

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

Статья 16. Публичные слушания или общественные обсуждения по обсуждению документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании решения главы городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия в соответствии с Уставом городского округа город Галич.

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

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

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

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

- требования в части того, что:

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

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

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

Глава 7. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов

Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведённые в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

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

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

б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты.

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

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

Статья 18. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления городского округа город Галич.

Статья 19. Условия установления публичных сервитутов

1. Сервитут устанавливается в соответствии с законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Костромской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных слушаний.

3. Сервитут может быть срочным и постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

Статья 20. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

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

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 22 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Административным регламентом городского округа город Галич «Выдача (продление срока действия) разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства», в том числе в электронном виде (Утверждён постановлением администрации городского округа - город Галич 30 ноября 2015 года № 817).

Статья 21. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

2. Проектная документация-документация, содержащая текстовые и графические материалы определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству и реконструкции зданий, строений, сооружений или их частей.

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

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

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются

гражданским законодательством.

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу ОАГ или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

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

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

9. Проектная документация, разрабатываемая в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

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

- результатами инженерных изысканий;

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

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

Статья 22. Выдача разрешения 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.

2. Выдача разрешения на строительство объекта осуществляется в соответствии с Административным регламентом «Выдача (продление срока действия) разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, внесению изменений в разрешение на строительство», в том числе в электронном виде (Утверждён 30 ноября 2015 года № 817).

Статья 23. Строительство, реконструкция

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

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

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

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, где осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение

выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

7. В процессе строительства, реконструкции, проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;

- строительный надзор применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи.

8. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 7 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах городского округа город Галич государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Костромской области.

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

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

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

9. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка включается в приложение к настоящим Правилам.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае

осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком, заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

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

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

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

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

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие

построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного объекта капитального строительства.

3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Административным регламентом «Выдача разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства», в том числе в электронном виде (Утверждён постановлением администрации городского округа город Галич 30 ноября 2015 года № 816)

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учёт или внесения изменений в документ государственного учёта реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 9. Положения о внесении изменений в Правила

Статья 25. Действия Правил по отношению к генеральному плану городского округа город Галич, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе генерального плана городского округа город Галич и не противоречат ему. В случае внесения изменений в генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территории, разработанная на основе генерального плана городского округа город Галич, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территории городского округа город Галич может быть использована в части не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утверждённая в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 26. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

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

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

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления городского округа.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления городского округа город Галич в лице главы администрации городского округа город Галич, депутатов представительного органа местного самоуправления городского округа город Галич, комиссия по землепользованию и застройке, орган архитектуры и градостроительства администрации городского округа - город Галич Костромской области, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений,

направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 27 настоящих Правил.

Статья 27. Внесение изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляются в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляются в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившем предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа город Галич.

4. Глава городского округа город Галич с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения, и направляет копию такого решения заявителю.

5. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

6. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения Комиссии.

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

Статья 28. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа город Галич осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешённого использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешённым видам использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Право на изменение вида разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определённых законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 29. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 30. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории

Статья 31. Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Галич

Градостроительное зонирование регулирует вопросы территориальной организации жизнедеятельности, экономики, строительства, реконструкции, использования объектов недвижимости и поэтому является частью градостроительной деятельности.

Основным принципом градостроительного зонирования является установление градостроительных регламентов ко всем земельным участкам соответствующих территориальных зон. Зональный принцип установления прав использования недвижимости состоит в том, что на каждый земельный участок распространяются все регламенты и, соответственно, все виды разрешённого использования, установленные для территориальной зоны. Тем самым предоставляется возможность свободы выбора в пределах, установленных местным самоуправлением.

Суть градостроительного зонирования заключается в том, что списки разрешённого использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседской недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

Статья 32. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, показаны в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры разработанного в 1991 году ЭНПО «Костромагражданпроект».

Статья 33. Карты зон с особыми условиями использования территории

Санитарно-защитная зона отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и

здоровье человека.

Ширина санитарно-защитной зоны установлена с учётом санитарной классификации в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 с изменениями на 10.04.2008 г.

Для объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера СЗЗ

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей, автостоянок, магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок устанавливаются расстояния и разрывы.

В данном проекте СЗЗ установлены от границ промышленных площадок.

- промышленные объекты второго класса – 500 метров,
- промышленные объекты третьего класса – 300 метров,
- промышленные объекты четвёртого класса – 100 метров,
- промышленные объекты пятого класса – 50 метров.

К третьему классу относятся: ООО «Галичский завод керамических изделий».

К четвёртому классу относятся: ОАО «Автокрановый завод», ЗАО «Металлист», АТП, ДЭП-10, масло – сыр завод, пивзавод, хлебозавод, ликёроводочный завод, ЛТЦ-8.

К пятому классу относятся предприятия: ООО «Мебель-Галич», ООО «Гамма», ООО «Левша», ООО «Мастер», ООО «Алькор», телестанция, узел связи, базы, холодильники.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В проекте установлены следующие водоохранные зоны:

- от Галичского озера – 200 метров, прибрежная защитная полоса – 50 метров,
- от рек Кешмы и Шокши – 50 метров, прибрежная защитная полоса - 50 метров,
- от артезианских скважин - 50 метров.

Статья 34. Основной чертёж Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галича, утвержденного постановлением главы администрации Костромской области №650 от 08.12.1995 г.)

Статья 34.1 Схема расположения объектов археологического наследия на территории города Галич

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1. Статьи 35.1-35.10 Территориальных зон, выделенные на карте градостроительного зонирования территории городского округа город Галич и их градостроительные регламенты

На карте градостроительного зонирования городского округа выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения
территориальных
зон

Наименование территориальных зон

2.0. Жилая зона

2.1 Для индивидуального жилищного строительства

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

2.3 Блокированная жилая застройка

2.5 Среднеэтажная жилая застройка

2.7 Обслуживание жилой застройки

3.0. Общественное использование объектов капитального строительства

3.1 Коммунальное обслуживание

3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2 Социальное обслуживание

3.2.1 Дома социального обслуживания

3.2.2 Оказание социальной помощи населению

3.2.3 Оказание услуг связи

3.2.4 Общежития

3.3 Бытовое обслуживание

3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование

3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование

3.6 Культурное развитие

3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности

3.6.2 Парки культуры и отдыха

3.7 Религиозное использование

3.7.1 Осуществление религиозных обрядов

3.7.2 Религиозное управление и образование

3.8 Общественное управление

3.8.1 Государственное управление

3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

3.10.1 Ветеринарное обслуживание

4.0. Предпринимательство

4.1 Деловое управление

4.3 Рынки

4.4 Магазины

4.5 Банковская и страховая деятельность

4.6 Общественное питание

4.7 Гостиничное обслуживание

4.8 Развлечение

4.8.1 Развлекательные мероприятия

4.9 Обслуживание автотранспорта

4.9.1 Объекты придорожного сервиса

4.9.1.1 Заправка транспортных средств

4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3 Автомобильные мойки

4.9.1.4 Ремонт автомобилей

5.0. Отдых, рекреация

5.1 Спорт

5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий

5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях

5.1.3 Площадки для занятий спортом

5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом

5.1.5 Водный спорт

5.2 Природно-познавательный туризм

- 5.2.1 Туристическое обслуживание
- 5.4 Причалы для маломерных судов
- 6.0. Производственная деятельность
 - 6.1 Недропользование
 - 6.2.1 Автомобилестроительная промышленность
 - 6.3 Лёгкая промышленность
 - 6.4 Пищевая промышленность
 - 6.6 Строительная промышленность
 - 6.8 Связь
 - 6.9 Склады
- 7.0. Транспорт
 - 7.1.1 Железнодорожные пути
 - 7.1.2 Обслуживание железнодорожных путей
 - 7.2 Автомобильный транспорт
 - 7.2.1 Размещение автомобильных дорог
 - 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
 - 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования
- 8.0. Обеспечение обороны и безопасности
 - 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
 - 8.4 Обеспечение деятельности по использованию наказания
- 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы
 - 9.3 Историко-культурная деятельность
- 11.0. Водные объекты
 - 11.1 Общее пользование водными объектами
 - 11.2 Специальное пользование водными объектами
- 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования
 - 12.01 Улично-дорожная сеть
 - 12.02 Благоустройство территории
 - 12.1 Ритуальная деятельность
- 13.0. Земельные участки общего назначения
 - 13.1 Ведение огородничества
 - 13.2 Ведение садоводства

Статья 35.2. Градостроительные регламенты. 2.0. Жилая зона

Код вида разрешённого использования	Наименование вида разрешённого использования	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Основной	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания).	1. Минимальная площадь вновь предоставляемых земельных участков – 750 кв.м. 2. Максимальная площадь вновь предоставляемых земельных участков – 1400 кв.м. 3. В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту.

				<p>4. Расстояние от жилого дома до красной линии не менее 5 метров, от остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 метров.</p> <p>Расстояние от красных линий в условиях сложившейся застройки по факту на каждой конкретной улице, в каждом конкретном квартале.</p> <p>5. Предельное количество надземных этажей – 3 (с учётом мансардного этажа).</p> <p>6. Максимальный процент застройки – 60%.</p>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Условно разрешённый	<p>Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости, аптеки.</p> <p>(коды 2.2, 2.7, 2.7,1, 3.3, 4.4, 3.5.1).</p>	<p>1. Максимальные размеры земельного участка детских садов – 40 кв.м. на единицу вместимости</p> <p>2. Максимальные размеры земельного участка школы – 50 кв.м. на единицу вместимости.</p> <p>3. Максимальный размер земельного участка магазина 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади.</p> <p>4. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.05 га</p>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Вспомогательный	<p>Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;</p> <p>Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.</p>	<p>1. Подсобные сооружения и гаражи располагаются в пределах земельного участка жилого дома.</p> <p>2. До границы соседних земельных участков расстояние от построек для содержания скота и птицы не менее 4 метров, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 метр, от стволов высокорослых деревьев – 4 м., от среднерослых – 2 м., от кустарников – 1 м.</p> <p>3. Расстояние от дворовых уборных, помойных ям, выгребов, септиков до границ соседних земельных участков – 4 метра.</p>
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Основной	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный).</p>	<p>1. Минимальные размеры земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) – 60 кв.м.</p> <p>2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>3. Максимальный процент застройки – 30%.</p> <p>4. Предельное количество этажей – 4 (включая мансарду).</p>
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Условно разрешённый	<p>Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном не составляет более 15% общей площади</p>	<p>1. Минимальная площадь объектов обслуживания 120 кв.м, на 800 кв.м. общей площади помещений дома.</p> <p>2. Максимальная площадь земельного участка детского сада – 40 кв.м. на единицу вместимости.</p> <p>3. Максимальная площадь земельного участка школы – 50 кв.м. на единицу вместимости.</p> <p>4. Максимальный размер площади земельного участка аптеки – 0.2 га.</p> <p>5. Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади.</p> <p>6. Максимальный размер земельного участка объектов бытового обслуживания - 0.03 га на 10 рабочих</p>

			помещений дома. Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, общеобразовательные школы, аптеки, объекты бытового обслуживания, магазины, объекты общественного питания, культовые объекты (коды 2.7,1, 2.2)	мест. 7. Максимальный размер земельного участка культового объекта – 7 кв.м. на единицу вместимости.
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Вспомогательный	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха, объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания основных и условно разрешённых видов использования, парковки перед объектами обслуживания.	1. Минимальный размер земельного участка парковки – 25 кв.м. 2. Предельные размеры земельного участка объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 3. Размеры земельных участков площадок в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Основной	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1; Производство сельскохозяйственной продукции; Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; Содержание сельскохозяйственных животных	1. Минимальная площадь вновь предоставляемых земельных участков – 0.06 га. 2. Максимальная площадь вновь предоставляемых земельных участков – 0.15 га. 3. В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту. 4. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 метров, от остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 метров. Расстояние от красной линии до жилого дома, в условиях сложившейся застройки, по факту на каждой конкретной улице, каждого конкретного квартала. 5. Предельное количество этажей – 3 (включая мансардный этаж). 6. Максимальный процент застройки – 60%.
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный)	Условно разрешённый	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой	1. Максимальный размер земельного участка детского сада – 40 кв.м. на единицу вместимости. 2. Максимальный размер земельного участка школы – 50 кв.м. на единицу вместимости.

	участок)		необходимости, аптеки. (коды 2.7, 3.3, 4.4, 3.5.1	3. Максимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 4. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.05 га. 5. Предельное количество этажей – 3. 6. Максимальный процент застройки 60%
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	В соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.
2.3	Блокированная жилая застройка	Основной	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки).	1. Минимальный размер земельного участка - 100 кв.м. без площади застройки. 2. Предельное количество надземных этажей – 3. 3. Минимальный отступ от красной линии – 5 метров. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
2.3	Блокированная жилая застройка	Условно разрешённый	Детские сады и иные объекты дошкольного воспитания, общеобразовательные школы, магазины, объекты бытового обслуживания, аптеки.	1. Максимальный размер земельного участка детского сада – 40 кв.м. на единицу вместимости. 2. Максимальный размер земельного участка школы – 50 кв.м. на единицу вместимости. 3. Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.метров торговой площади. 4. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.2 га. 5. Максимальный размер земельного участка объектов бытового обслуживания – 0.03 га на 10 рабочих мест.
2.3	Блокированная жилая застройка	Вспомогательный	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство	1. В соответствии с нормами градостроительного проектирования.

			спортивных и детских площадок, площадок отдыха.	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Основной	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры)	1.Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 8. 4.Максимальный процент застройки – 25%. 5.Максимальная доля нежилого фонда – не более 20%.
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Условно разрешённый	Детские сады и иные объекты дошкольного воспитания, общеобразовательные школы, магазины, объекты бытового обслуживания, аптеки, объекты общественного питания, детские молочные кухни, культовые объекты.	1. Максимальная площадь земельного участка детского сада – 40 кв.м. на единицу вместимости. 2.Максимальный размер земельного участка школы – 50 кв.м. на единицу вместимости. 3.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 4. Максимальный размер земельного участка объекта бытового обслуживания – 0.03 га на 10 рабочих мест. 5. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных мест. 6. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.2 га. 7. Максимальный размер земельного участка культового объекта – 7 кв.м. на единицу вместимости.
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Вспомогательный	Благоустройство и озеленение, размещение автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.	1. В соответствии с нормами градостроительного проектирования.
2.7	Обслуживание жилой застройки	Основной	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешённого использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей	1.Предельные параметры земельных участков не подлежат установлению и определяются в соответствии с нормами градостроительного проектирования. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки не подлежит установлению.

			среде и санитарному благополучию, не нарушает прав жителей, не требует установления санитарной зоны	
2.7	Обслуживание жилой застройки	Условно разрешённый	Жилые дома, малые предприятия, производства пищевые заготовочные	1. Максимальный размер земельного участка для строительства индивидуального жилого дома – 0.04 га., многоквартирного жилого дома в соответствии с нормами градостроительного проектирования.
2.7	Обслуживание жилой застройки	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки для временного хранения автотранспорта	1. В соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальная площадь парковочного места – 25 кв.м.
2.7.1	Хранение автотранспорта	Основной	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 4.9	1. Минимальный размер земельного участка гаража – 20 кв.м. 2. Предельное количество этажей – 1. 3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м. 4. Максимальный процент застройки 100%
2.7.1	Хранение автотранспорта	Условно разрешённый	Магазины сопутствующих товаров, автомастерские автосервиса, автостоянки временного хранения автотранспорта, АЗС, автомойки.	1. Минимальный размер земельного участка – 30 кв.м. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки 60%.
2.7.1	Хранение автотранспорта	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	В соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.

Статья 35.3. Градостроительные регламенты. 3.0. Общественное использование объектов капитального строительства

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного	Вид разрешённого использования недвижимости	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции
--	---	---	---	---

	участка			объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Основной	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 3.1.1-3.1.2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению и определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами. 2. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 3. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Основной	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Условно разрешённый	Административные здания, объектов основного вида использования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельного участка – 0.03 га на 10 рабочих мест. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 80%.
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Вспомогательный	Парковки, перед объектами основного вида использования	Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Основной	Размещение зданий, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельного участка – 0.03 га на 10 рабочих мест. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 80%.
3.1.2	Административные здания	Условно разрешённый	Объекты инженерно-технического	В соответствии с техническими регламентами и в зависимости от

	организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	параметров объектов основного вида использования
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Вспомогательный	Парковки перед объектами основного вида использования	Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
3.2.1	Дома социального обслуживания	Основной	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребёнка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; Размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц признанных беженцами.	1. Предельные размеры земельных участков – 125-200 кв м на одно место. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
3.2.1	Дома социального обслуживания	Условно разрешённый	Объекты общественного питания, магазины товаров первой необходимости, объекты бытового обслуживания.	1. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос. мест. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 3. Минимальный размер земельного участка объекта бытового обслуживания – 0.03 га на 10 рабочих мест.
3.2.1	Дома социального обслуживания	Вспомогательный	Размещение парковок перед объектами социального обслуживания, объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных видов использования.	1. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м. 2. Размеры земельных участков объекты инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Основной	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или	1. Минимальный размер земельного участка – 0.06 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%.

			пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам.	
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Условно разрешённый	Магазины товаров первой необходимости, объекты бытового обслуживания, аптека	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельного участка магазина 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 2. Минимальный размер земельного участка объектов бытового обслуживания – 0.03 га на 10 рабочих мест. 3. Максимальный размер земельного участка аптеки 0.05 га
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	<p>Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.</p> <p>Максимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.</p>
3.2.3	Оказание услуг связи	Основной	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельного участка 0.05 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%.
3.2.3	Оказание услуг связи	Условно разрешённый	Аптека, магазин товаров первой необходимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.05 га. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади.
3.2.3	Оказание услуг связи	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Размер земельного участка в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
3.2.4	Общежития	Основной	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельного участка общежития – 30 кв.м. на одно место. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 60%

			использования с кодом 4.7	
3.2.4	Общезития	Условно разрешённый	Объекты общественного питания, магазины товаров первой необходимости, объекты бытового обслуживания	1. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных мест. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 3. Минимальный размер земельного участка объектов бытового обслуживания – 0.03 га на 10 рабочих мест.
3.2.4	Общезития	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1. Размер земельного участка в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
3.3	Бытовое обслуживание	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организации бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	1. Минимальный размер земельного участка – 0.03 га на 10 раб.мест. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%.
3.3	Бытовое обслуживание	Условно разрешённый	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, объекты общественного питания.	1. Минимальная площадь земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв. метров торговой площади. 2. Максимальная площадь объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных мест.
3.3	Бытовое обслуживание	Вспомогательный	Парковки перед объектами обслуживания. Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.. 2. Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами в зависимости от параметров объектов основных видов использования.
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры,	1. Минимальный земельный участок – 0.2 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 50%.

			молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Условно разрешённый	Аптеки, станции скорой помощи, диспансеры без стационара	1. Максимальный размер земельного участка 0.2 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Вспомогательный	Парковки перед объектами основного вида использования. Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м. 2. Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения – в соответствии с техническими регламентами.
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре).	1. Предельные параметры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 метров. 3. Предельное количество этажей – 4. 4. Максимальный процент застройки – 40%.
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Условно разрешённый	Размещение станций скорой помощи, аптеки, объекты, связанные с отправлением культа.	1. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.2 га. 2. Максимальный размер земельного участка объекта связанного с отправлением культа – 7 кв.м на единицу вместимости. 3. Предельные размеры земельного участка станции скорой помощи не подлежат установлению. 4. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 5. Предельное количество этажей. 6. Максимальный процент застройки – 50%.
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Вспомогательный	Парковки перед объектами основного вида использования. Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м. 2. Земельные участки объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения,	1. Максимальный размер земельного участка детских садов – 40 кв.м. на единицу вместимости. 2. Максимальный размер

			дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).	земельного участка школы – 50 кв.м. на единицу вместимости. 3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 метров. 4. Предельное количество этажей – 3. 5. Максимальный процент застройки 40%.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Условно разрешённый	Плавательный бассейн, теплицы, оранжереи	Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению и определяются в зависимости от параметров объектов разрешённого использования.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	1. Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).	1. Минимальный размер земельного участка – 60 кв.м. на единицу вместимости. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 20%.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Условно разрешённый	Музеи, выставочные залы, планетарии, плавательные бассейны.	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%.
3.5.2	Среднее и	Вспомогательный	Объекты инженерно-	1. Земельные участки объектов

	высшее профессиональное образование	ный	технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
3.6.1	Культурное развитие	Основной	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метров. 3. Предельное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 60%.
3.6.1	Культурное развитие	Условно разрешённый	Устройство площадок для празднеств и гуляний. Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. Мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.), архивы, предприятия общественного питания, магазины, объекты, связанные с отправлением культа, общественные туалеты.	1. Предельные размеры земельных участков мастерских не подлежат установлению. 2. Предельные размеры земельных участков цирков, зверинцев и т.д не подлежат установлению. 3. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест. 4. Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.метров торговой площади. 5. Минимальный отступ от ниц земельного участка – 3 метров. 6. Минимальный размер земельного участка объектов связанных с отправлением культа – 7 кв.м. на единицу вместимости. 7. Предельное количество этажей – 2. 8. Максимальный процент застройки – 50%.
3.6.1	Культурное развитие	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1. Предельные размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Основной	Размещение парков культуры и отдыха	1. Минимальный размер земельного участка парка – 1.0 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки – 10%.
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Условно разрешённый	Объекты общественного питания	Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных

				мест
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	Предельные размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Основной	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	1. Минимальный размер земельного участка объекта для отправления религиозных обрядов – 7 кв.м. на единицу вместимости. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Условно разрешённый	Размещение зданий предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	1. Минимальный размер земельного участка – 0.06 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 60%
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1. Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
3.7.2	Религиозное управление и образование	Основной	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	1. Минимальный размер земельного участка – 0.06 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 60%.
3.7.2	Религиозное управление и образование	Условно разрешённый	Объекты общественного питания	Максимальный размер земельного участка - 0.2 га на 50 посадочных мест.
3.7.2	Религиозное	Вспомогательный	Объекты инженерно-	1. Размеры земельных участков в

	управление и образование	ный	технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
3.8.1	Государственное управление	Основной	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	1. Минимальный размер земельного участка – 30 кв.м. на одно рабочее место. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
3.8.1	Государственное управление	Условно разрешённый	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку. Музеи, архивы, библиотеки, объекты общественного питания	1. Минимальный размер земельного участка объектов управления партий и т.д. – 30 кв.м. на одно рабочее место. 2. Предельные размеры земельных участков музеев, архивов, библиотек не устанавливаются. 3. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос. мест. 4. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 5. Предельное количество этажей – 2. 6. Максимальный процент застройки – 50%.
3.8.1	Государственное управление	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	1. Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения её гидрометеорологических, агрометеорологических и	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.

			гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного-космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Условно разрешённый	Условно разрешённые виды деятельности не предусматриваются	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства не подлежат установлению.
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки автотранспорта перед объектами основного вида использования	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.	1. Минимальный размер земельного участка 0,02 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки – 50%
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Условно разрешённый	Аптеки, магазины	1. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0,2 га. 2. Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0,04 га на 100 кв.м. торг. пл.
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	1. Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения – в соответствии с техническими регламентами. 2. Минимальный размер земельного участка объекта торговли – 25 кв.м.

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования недвижимости	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
4.1	Деловое управление	Основной	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	1.Максимальный размер земельного участка – 10 кв.м. на одно раб.место. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 3. 4.Максимальный процент застройки – 50%.
4.1	Деловое управление	Условно разрешённый	Объекты торговли и общественного питания, телефонные и телеграфные станции.	1.Максимальный размер земельного участка объектов торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 2.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 п.м. 3.Предельные размеры земельных участков объектов связи – 0.7-0.8 га. 4.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 5.Предельное количество этажей – 3. 6.Максимальный процент застройки – 50%.
4.1	Деловое управление	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
4.3	Рынки	Основной	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок,	1.Минимальный размер земельного участка рынка – 14 кв.м. на одно раб.место. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 50%.

			базар), с учётом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м.	
4.3	Рынки	Условно разрешённый	Объекты общественного питания и розничной торговли, мастерские бытового обслуживания.	1.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 2.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест. 3.Максимальный размер земельного участка объекта бытового обслуживания – 0.03 га на 10 р.м.
4.3	Рынки	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Площадь земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
4.4	Магазины	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.	1.Максимальный размер земельного участка – 1.0 га. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 50%.
4.4	Магазины	Условно разрешённый	Объекты общественного питания, мастерские бытового обслуживания, аптеки, аптечные пункты, банки. Парковки для хранения автотранспорта перед объектами основного вида использования.	1.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест. 2.Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.2 га. 3.Минимальный размер земельного участка банка – 0.05 га. 4.Минимальный размер земельного участка предприятий бытового обслуживания – 0.03 га на 10 раб. мест
4.4	Магазины	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
4.5	Банковская и страховая деятельность	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	1.Минимальный размер земельного участка – 0.05 га. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 50%.
4.5	Банковская и	Условно	Объекты	1.Максимальный размер земельного

	страховая деятельность	разрешённый	общественного питания, торговли. Парковки для хранения автотранспорта перед объектами основного вида использования.	участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест. 2.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 3.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 4.Предельное количество этажей – 2. 5.Максимальный процент застройки – 50%.
4.5	Банковская и страховая деятельность	Вспомогательный	Парковки перед объектами основного вида использования. Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м. 2.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обслуживания в соответствии с техническими регламентами.
4.6	Общественное питание	Основной	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	1.Максимальный размер земельного участка – 0.2 га на 50 пос.мест. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 50%.
4.6	Общественное питание	Условно разрешённый	Магазины кулинарии, киоски, лоточная торговля по продаже кулинарных изделий.	1.Максимальный размер земельного участка – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 1. 4.Максимальный процент застройки – 60%.
4.6	Общественное питание	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
4.7	Гостиничное обслуживание	Основной	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нём.	1.Минимальный размер земельного участка – 55 кв.м. на 1 место. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 8. 4.Максимальный процент застройки – 20%.
4.7	Гостиничное обслуживание	Условно разрешённый	Объекты общественного питания, объекты розничной торговли, предприятия бытового обслуживания, банки, объекты связи	1.Максимальный размер земельного участка объектов общественного питания – 0.2 га до 50 пос.мест. 2.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 3.Минимальный размер земельного участка объекта бытового обслуживания – 0.03 га на 10 р.м.

				<p>4.Максимальный размер земельного участка для строительства банка, объектов связи – 0.05 га.</p> <p>5.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>6.Предельное количество этажей – 2.</p> <p>7.Максимальный процент застройки – 60%.</p>
4.7	Гостиничное обслуживание	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	<p>1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.</p>
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Основной	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок.	<p>1.Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>3.Предельное количество этажей – 2.</p> <p>4.Максимальный процент застройки – 30%.</p>
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Условно разрешённый	Спортивные площадки, объекты общественного питания, объекты торговли, аптеки, телефон, телеграф	<p>1.Предельные параметры земельных участков спортивных площадок не подлежат установлению и определяются в соответствии с нормами градостроительного проектирования.</p> <p>2.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест.</p> <p>3.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл.</p> <p>4.Максимальный размер земельного участка объектов связи, аптек – 0.05 га.</p> <p>5.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>6.Предельное количество этажей – 2.</p> <p>7.Максимальный процент застройки – 50%.</p>
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	<p>1.Земельные участки объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.</p>

			Парковки перед объектами основного вида использования.	
4.9	Служебные гаражи	Основной	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	1. Минимальный размер земельного участка гаража на одно машиноместо – 30 кв.м. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Основной	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Основной	Размещение автозаправочных станций; Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.	1. Минимальный размер земельного участка АЗС – 0.1 га. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 3. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных мест. 4. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 5. Предельное количество этажей – 1. 6. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Условно разрешённый	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей	1. Минимальный размер земельного участка – 0.05 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	Размер земельного участка в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Основной	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а	1. Минимальный размер земельного участка – 55 кв.м. на одно место. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади.

			также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	3. Максимальный размер земельного участка – 0.2 га на 50 посадочных мест. 4. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 5. Предельное количество этажей – 2. 6. Максимальный процент застройки – 50%.
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Условно разрешённый	Мастерская, предназначенная для ремонта и обслуживания автомобилей	1. Минимальный размер земельного участка – 0.05 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	Размер земельного участка в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Основной	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	1. Минимальный размер земельного участка – 0.05 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки – 50%
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Условно разрешённый	Магазины сопутствующей торговли, объекты общественного питания	1. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 2. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных мест 3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 4. Предельное количество этажей – 2. 5. Максимальный процент застройки – 50%
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	Размер земельного участка в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Основной	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	1. Минимальный размер земельного участка – 0.05 га. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 4. Предельное количество этажей – 1. 5. Максимальный процент застройки – 50%
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Условно разрешённый	Объекты общественного питания	1. Максимальный размер земельного участка – 0.2 га на 50 посадочных мест. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.

				3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	Размер земельного участка в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.

Статья 35.5. Градостроительные регламенты. 5.0. Отдых. Рекреация

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
5.1	Спорт	Основной	Размещение зданий и сооружений для занятий спортом. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 5.1.1-5.1.5	
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Основной	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки 60%
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Условно разрешённый	Объекты общественного питания	1. Максимальный размер земельного участка – 0.2 га на 50 посадочных мест. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 50%
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	1. Земельные участки в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещении	Основной	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 2.

			оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	4. Максимальный процент застройки – 50%.
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещении	Условно разрешённый	Площадки для занятий спортом и физкультурой	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещении	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования	1. Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Основной	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Условно разрешённый	Прокат спортивного инвентаря, помещения для переодевания.	1. Минимальный размер земельного участка – 0.02 га.
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1. Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Основной	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Условно разрешённый	Прокат спортивного инвентаря, административные помещения, хозяйственно-бытовые помещения	1. Минимальный размер земельного участка – 0.02 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки – 80%.
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед	1. Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.

			объектами основного вида использования.	
5.1.5	Водный спорт	Основной	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки 50%
5.1.5	Водный спорт	Условно разрешённый	Условно разрешённые виды использования не предусматриваются.	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры зданий не подлежат установлению.
5.1.5	Водный спорт	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1. Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. 2. Минимальные размеры земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
5.2.1	Туристическое обслуживание	Основной	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. 3. Предельное количество этажей – 4. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
5.4	Причалы для маломерных судов	Основной	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	1. Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
5.4	Причалы для маломерных судов	Условно разрешённый	Условно разрешённые виды использования земельных участков не предусмотрены	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры зданий не подлежат установлению.
5.4	Причалы для маломерных судов	Вспомогательные	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для	1. Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида

			обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	использования. 2. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
--	--	--	--	---

Статья 35.6. Градостроительные регламенты. 6.0. Производственная деятельность

Код Вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
6.1	Недропользование	Основной	<p>Осуществление геологических изысканий.</p> <p>Добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории.</p>	<p>1. Предельные параметры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей не подлежит установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.</p>
6.1	Недропользование	Условно разрешённый	Условно-разрешённый вид деятельности отсутствует	Параметры условно-разрешённых видов деятельности не подлежат установлению.
6.1	Недропользование	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	Размеры земельных участков инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.

6.2.1	Автомобиле-строительная промышленность	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производство автомобильных кузовов, производство прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	1.Максимальный размер земельного участка – 15 га. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 3. 4.Максимальный процент застройки – 70%.
6.2.1	Автомобиле-строительная промышленность	Условно разрешённый	Объекты торговли и общественного питания, объекты бытового обслуживания, медицинские пункты	1.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.4 га на 100 кв.м. торг.пл. 2.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 п.м. 3.Максимальный размер земельного участка объекта бытового обслуживания – 0.03 га на 10 р.м. 4.Максимальный размер земельного участка медпункта – 0.05 га. 5.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 6.Предельное количество этажей – 2. 7.Максимальный процент застройки – 60%.
6.2.1	Автомобиле-строительная промышленность	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.
6.3	Лёгкая промышленность	Основной	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	1.Максимальный размер земельного участка – 3 га. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 60%.
6.3	Лёгкая промышленность	Условно разрешённый	АЗС, объекты торговли и общественного питания, медицинские пункты, объекты бытового обслуживания, ветеринарные приёмные пункты	1.Минимальный размер земельного участка АЗС – 0.1 га. 2.Максимальный размер земельного участка объектов общественного питания – 0.2 га на 50 п.м. 3.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 4.Максимальный размер земельного участка аптек, медпунктов, объектов бытового обслуживания,

				<p>ветеринарных приёмных пунктов – 0.03 га на 10 р.м.</p> <p>5.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>6.Предельное количество этажей – 1.</p> <p>7.Максимальный процент застройки – 60%.</p>
6.3	Лёгкая промышленность	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	<p>1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.</p>
6.4	Пищевая промышленность	Основной	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.	<p>Максимальный размер земельного участка – 1.0 га.</p> <p>2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>3.Предельное количество этажей – 2.</p> <p>4.Максимальный процент застройки – 60%.</p>
6.4	Пищевая промышленность	Условно разрешённый	Вахтовые помещения, служебные жилые помещения, общежития, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, объекты бытового обслуживания	<p>1.Максимальный размер земельного участка объекта торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл.</p> <p>2.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест.</p> <p>3.Максимальный размер земельного участка объекта бытового обслуживания – 0.03 га на 10 р.м.</p> <p>4.Предельные размеры земельных участков служебных и жилых помещений не подлежат установлению.</p> <p>5.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>6.Предельное количество этажей – 2.</p> <p>7.Максимальный процент застройки – 60%.</p>
6.4	Пищевая промышленность	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	<p>1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>2. Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.</p>
6.6	Строительная промышленность	Основной	Размещение объектов капитального	1.Максимальный размер земельного участка – 40 га.

	ность		строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепёжных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов подъёмников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.	2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 3. 4.Максимальный процент застройки – 60%.
6.6	Строительная промышленность	Условно разрешённый	АЗС, гаражи боксового типа, станции технического обслуживания.	1.Минимальный размер земельного участка АЗС – 0.1 га. 2.Минимальный размер земельного участка гаража – 30 кв.м. 3.Минимальный размер земельного участка СТО – 0.1 га.
6.6	Строительная промышленность	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
6.8	Связь	Основной	Размещение объектов связи, радиовещаний, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля. Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 3.1.	1.Предельные параметры земельных участков не подлежат установлению. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3.Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4.Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
6.8	Связь	Условно разрешённый	Объекты общественного питания	1.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2.

				4.Максимальный процент застройки – 60%.
6.8	Связь	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1.Размеры земельного участка в соответствии с техническими регламентами.
6.9	Склады	Основной	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз. Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	1.Предельные размеры земельных участков 0.03-0.05 га на 1000 жителей. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 70%.
6.9	Склады	Условно разрешённый	Предприятия не выше V класса опасности, служебные жилые помещения, общежития, киоски, временные павильоны розничной торговли	1.Максимальный размер земельного участка предприятий – 3 га. 2.Предельные параметры земельных участков общежитий, служебных помещений не подлежат установлению. 3.Максимальный размер земельного участка павильонов – 0.02 га. 4.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 5.Предельное количество этажей – 1. 6.Максимальный процент застройки – 70%.
6.9	Склады	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1.Предельные размеры земельного участка объекта инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
7.1.1	Железнодорожные пути	Основной	Размещение железнодорожных путей	1. Предельные параметры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
7.1.1	Железнодорожные пути	Условно разрешённый	Условно разрешённые виды использования земельных участков не предусматриваются.	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов строительства не подлежат установлению.
7.1.1	Железнодорожные пути	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	1. Предельные параметры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Основной	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки 50%.

			опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Условно разрешённый	Условно разрешённые виды использования земельных участков не предусматриваются	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов строительства не подлежат установлению.
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования. Минимальный размер земельного участка одного места парковки – 25 кв.м.
7.2	Автомобильный транспорт	Основной	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 7.2.1-7.2.3	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Основной	Размещение автомобильных дорог за пределами населённых пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.

			кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; Размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Условно разрешённый	Условно разрешённый вид использования земельных участков не предусматривается.	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов строительства не подлежат установлению.
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимых для обслуживания объектов основного вида использования.	Размер земельных участков в соответствии и техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов строительства.
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Основной	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 7.6	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 60%.
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Условно разрешённый	Объекты общественного питания, магазины, аптеки	1. Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 посадочных мест. 2. Минимальный размер земельного участка магазина – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади. 3. Максимальный размер земельного участка аптеки – 0.05 га. 4. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 5. Предельное количество этажей – 2. 6. Максимальный процент застройки – 60%.
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от

			обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	параметров объектов основного вида использования. Минимальный размер земельного участка одного парковочного места – 25 кв.м.
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Основной	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Условно разрешённый	Административные здания	1. Минимальный размер земельного участка – 0.03 га на 10 рабочих мест. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 50%.
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимых для обслуживания объектов основного вида использования.	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.

Статья 35.8. Градостроительные регламенты. 8.0. Обеспечение обороны и безопасности

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Основной	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской	1. Предельные параметры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению

			обороны, являющихся частями производственных зданий.	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Условно разрешённый	Условно разрешённый вид использования отсутствует	1.Предельные параметры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	Предельные параметры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказания	Основной	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственных изоляторов, тюрьмы, поселения).	1.Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказания	Условно разрешённый	Условно разрешённый вид использования отсутствует	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов строительства не подлежат установлению.
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказания	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.

Статья 35.9. Градостроительные регламенты. 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства
9.3	Историко-культурная деятельность	Основной	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования	1.Особое регулирование градостроительной деятельности в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 07.03.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

			исторических промыслов, производств и ремёсел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность обеспечивающая познавательный туризм.	
9.3	Историко-культурная деятельность	Условно разрешённый	Жилые дома, объекты торговли и общественного питания, административные здания, культурно-зрелищные и т.п.	Параметры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с требованиями проекта зон охраны объектов культурного наследия.
9.3	Историко-культурная деятельность	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.

Статья 35.10. Градостроительные регламенты. 11.0. Водные объекты

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
11.1	Общее пользование водными объектами	Основной	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание,	1.Размер земельного участка для станции водоочистки – 0.8 тыс.куб.метр,сут – 1.0 га. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3.Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4.Максимальный процент застройки не подлежит установлению. 5.Максимальный размер земельного участка пляжа – 10 кв.м.,чел. 6.Параметры земельных участков лодочных станций не подлежат установлению.

			использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	
11.1	Общее пользование водными объектами	Условно разрешённый	Объекты торговли и общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, пункты проката оборудования для отдыха	1.Максимальный размер земельного участка объектов торговли – 0.04 га на 100 кв.м.торг.пл. 2.Максимальный размер земельного участка объекта общественного питания – 0.2 га на 50 пос.мест. 3.Максимальный размер земельного участка объектов обслуживания – 10 кв.м. на 1 раб.место 4.Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 5.Предельное количество этажей – 1. 6.Максимальный процент застройки – 80%.
11.1	Общее пользование водными объектами	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.
11.2	Специальное пользование водными ресурсами	Основной	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов).	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
11.2	Специальное	Условно	Условно	Предельные размеры земельных

	пользование водными ресурсами	разрешённый	разрешённые виды использования земельных участков не предусматриваются	участков и предельные параметры объектов строительства не подлежат установлению.
11.2	Специальное пользование водными ресурсами	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, связанные с объектами основного вида использования.	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.

Статья 35.11. Градостроительные регламенты. 12.0. Общее пользование территорией

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и(или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
12.01	Улично-дорожная сеть	Основной	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры. Размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
12.01	Улично-дорожная сеть	Условно разрешённый	Павильоны на остановках общественного транспорта	1. Максимальный размер земельного участка – 100 кв.м. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент

				застройки 80%.
12.01	Улично-дорожная сеть	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.
12.02	Благоустройство территории	Основной	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению. 4. Максимальный процент застройки не подлежит установлению.
12.02	Благоустройство территории	Условно разрешённый	Павильоны розничной торговли и общественного питания	<ol style="list-style-type: none"> 1. Максимальный размер земельного участка 200 кв.м. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Предельное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки 60%.
12.02	Благоустройство территории	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, предназначенные для обслуживания объектов основного вида использования	Размеры земельных участков в соответствии с техническими регламентами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования.
12.1	Ритуальная деятельность	Основной	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения. Размещение соответствующих культовых сооружений.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Максимальная площадь земельного участка – 40 га. 2. Максимальный размер земельного участка культового сооружения – 7 кв.м. на единицу вместимости 3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 4. Предельное количество этажей – 1. 5. Максимальный процент застройки не подлежит установлению
12.1	Ритуальная деятельность	Условно разрешённый	Мастерские по оказанию	1. Максимальный размер земельного участка мастерских – 0.03 га на 10 р.м.

			ритуальных услуг, изготовлению надгробий и т.д., киоски по продаже цветов.	2.Максимальный размер земельного участка киосков – 200 кв.м. 3.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 4.Предельное количество этажей – 1. 5.Максимальный процент застройки – 60%.
12.1	Ритуальная деятельность	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования. Парковки перед объектами основного вида использования.	1.Размер земельного участка объекта инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами. 2.Минимальный размер земельного участка парковочного места – 25 кв.м.

Статья 35.12. Градостроительные регламенты. 13.0. Земельные участки общего назначения

Код вида разрешённого использования земельного участка	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Вид разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
13.1	Ведение огородничества	Основной	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля. Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.	1.Параметры размеров земельных участков - 0.01-0.4 га. 2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки не подлежит установлению
13.1	Ведение огородничества	Условно разрешённый	Коллективные овощехранилища, временные торговые павильоны	1.Предельные размеры земельных участков овощехранилищ не подлежат установлению. 2.Максимальный размер земельного участка временных торговых павильонов – 100 кв.м.
13.1	Ведение огородничества	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.
13.2	Ведение	Основной	Осуществление	1.Предельные параметры земельных

	садоводства		отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; Размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.	участков – 0.01-0.4 га. 2.Расстояние от красных линий до жилого дома не менее 5 метров. 3.Предельное количество этажей – 2. 4.Хозяйственные постройки располагаются в пределах земельного участка. 5.До границ земельных участков расстояние от построек не менее 3 метров, от стволов высокорослых деревьев – 4 м., от среднерослых – 2 м., от кустарника – 1 м.
13.2	Ведение садоводства	Условно разрешённый	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для отдыха и спорта, парковки перед объектами обслуживания.	1.Максимальный размер земельного участка объектов торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торг.пл. 2.Предельные параметры площадок не подлежат установлению. 3.Минимальный размер земельного участка перед объектами обслуживания – 25 кв.м.
13.2	Ведение садоводства	Вспомогательный	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.	1.Размеры земельных участков объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими регламентами.

Глава 2. Статьи 36-42. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории в границах объектов культурного наследия

Статья 36. Сфера и пределы действия положений настоящей главы

1. Настоящей главой в соответствии с законодательством в области охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством вводятся требования к регулированию землепользования и застройки территорий городского округа города Галич в целях формирования правового режима сохранения историко-культурного наследия исторического поселения федерального значения г. Галич.

2. Требования, предусмотренные настоящей главой, применяются до утверждения:

- 1) границ территории исторического поселения федерального значения г. Галич;
- 2) нового проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Галич;
- 3) границ территории каждого объекта культурного наследия, находящегося в границах исторического поселения г. Галич;
- 4) границы территории объектов археологического наследия;
- 5) режимов использования земель и градостроительных регламентов на каждый исторический квартал городского округа город Галич.

3. При утверждении режимов и градостроительных регламентов на конкретный исторический квартал требования, установленные настоящей главой, не применяются в границах данного квартала.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с функциональным зонированием территорий, определенным Генеральным планом города Галич.

Статья 37. Определение границ зон с особыми условиями использования территории в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия

1. Границы зон с особыми условиями использования территории в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории в соответствии с:

1) границами зоны охраняемого ландшафта, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на-Волге»;

2) границами зоны охраняемых памятников, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на-Волге»;

3) границами зоны строгого регулирования застройки, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на-Волге»;

4) границами зоны регулирования застройки, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на-Волге»;

5) границами объектов археологического наследия, установленными в соответствии с:

а) Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 года № 176 "Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения";

б) Постановлением Совета министров РСФСР от 4 декабря 1974 года № 624 "О дополнении и частичном изменении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года N 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР";

в) постановлением главы администрации Костромской области от 30 декабря 1993 года № 598 "Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры";

г) постановлением администрации Костромской области от 9 апреля 2007 года №66-а "Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения";

д) ст.16.1 Федерального закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

е) границами территории объекта культурного наследия регионального значения «Исторический центр г. Галича, XV – 1-я пол. XX в.», установленными постановлением администрации Костромской области от 8 октября 2007 года № 230-а "Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения".

Статья 38. Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах зоны охраняемого ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта - зоны и территории, сохранившие естественный или искусственный (антропогенный) ландшафт с целью сохранения топографической, ландшафтной подосновы, определившей индивидуальность исторической планировочной структуры, сложившегося соотношения застроенных и открытых озелененных пространств, обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия в ландшафтной среде.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектом культурного наследия. Граница зоны охраняемого природного ландшафта определяется формированием бассейна видимости памятника.

Разрешается:

1) Сохранение существующего соотношения площадей озеленения, зеленых

насаждений и твердых покрытий (тропиночно-дорожной сети);

2) Благоустройство территории с установкой элементов благоустройства, создаваемой в зонах охраняемого ландшафта;

3) Восстановление почв, растительных покровов, насаждений. Обеспечение гидрологических, экологических условий сохранения (регенерации) природного ландшафта, исторических ландшафтных элементов и комплексов;

4) Санитарная вырубка деревьев и расчистка от древесно-кустарниковой растительности композиционно значимых территорий для ландшафтного восприятия объекта культурного наследия;

5) Декоративная (художественная) стрижка деревьев; создание скульптур и фигур из зеленых насаждений;

6) Размещение информационных указателей по предварительно согласованному в Госоргане по охране объектов культурного наследия Костромской области проекту;

Запрещается:

1) Хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик ландшафта, или предполагающая его изменения;

2) Изменение рельефа в виде подрезок наивысших (верхних) частей ландшафта;

3) Осуществление проектов ландшафтного дизайна без предварительного утверждения в Госоргане по охране объектов культурного наследия Костромской области;

4) Повреждение форм рельефа, распашка и разрушение склонов, бурение скважин;

5) Выемка грунта;

6) Хозяйственная деятельность (огородные работы);

7) Реконструкция и капитальный ремонт автодорог с изменением их трассировки;

8) Строительство капитальных производственных, сельскохозяйственных, жилых, линейных объектов, вышек сотовой связи;

9) Размещение любого вида экранных конструкций, рекламных конструкций и щитов;

10) Самовольные посадки (рубки) деревьев и кустарников;

11) Сжигание сухих листьев и травы, в том числе весенние палы;

12) Разведение костров вне специально отведенных для этого мест;

13) Проведение строительных и других работ, которые могут способствовать развитию эрозии почвы;

14) Применение сплошного ограждения по границам регламентного участка и внутри них;

15) Проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

Статья 39. Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах зоны охраны памятников

1. Зона охраны памятников - зона, необходимая для сохранения и восстановления пространственной структуры, своеобразия облика центрального ядра города, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой.

2. В основном чертеже проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич отображены режимы содержания отдельных участков зоны строгого регулирования застройки города Галич:

Территория регенерации - сохранение и восстановление градостроительных качеств памятников архитектуры и среды (планировки, пространственной организации застройки, кварталов, отдельных памятников архитектуры, визуальных связей между ними и с окружающей средой). Включает: реставрацию памятников, санкцию застройки, реставрацию или модернизацию сохраняемых зданий, компенсационное новое строительство, полностью подчиненное сложившейся застройки и основанное на учете исторических традиций, а также восстановление утраченных архитектурных доминант.

1) режим реставрации предусматривает выполнение всех исследовательских, изыскательских, проектных и строительных работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

Режим реставрации соответствует территориям памятников архитектуры и предполагает проведение комплексных мероприятий, направленных на долговременное сохранение памятников архитектуры, нейтрализацию искажений, выявленных важнейших градостроительных характеристик объекта;

2) режим регенерации предусматривает реставрацию и консервацию памятников истории и культуры, сохранение и восстановление традиционных характеристик ценной градостроительной среды с допустимым использованием методов компенсационного строительства;

3) режим реновации предусматривает обновление сложившейся градостроительной среды в целях поддержания традиционных характеристик городского ландшафта и оптимизации условий восприятия исторической части города Галич по следующим направлениям:

а) обновление и преобразование ландшафтно-пространственной структуры на основе исторических характеристик;

б) обновление и преобразование объемно-планированной структуры на основе исторических характеристик;

в) активное преобразование и обновление объемно-планированной структуры со сносом диссонирующих объектов, восстановлением исторического масштаба застройки.

3. Градостроительные регламенты в границах зоны охраны памятников предусматривают:

1) реконструкцию введенных в эксплуатацию объектов:

а) запрет на увеличение высоты и этажности объектов инженерного назначения, трансформаторных подстанций, гаражей, бань, сараев и т.д. при их реконструкции;

б) при реконструкции объектов капитального строительства проектировать дополнительные устройства по снегозадержанию и предотвращению образования наледи;

2) сохранение планировочной структуры, в том числе:

а) запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек. На землях общего пользования, ориентируемых на красные линии, не допускается установление эстакад для ремонта автомобилей, постоянное складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, дров;

б) сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

в) восстановление и устройство (каменных с металлическими коваными или деревянными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

г) ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 метра, архитектурное решение оград должно быть не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из железобетонных сборных элементов и так далее);

д) ограды по линии застройки улиц перед объектами капитального строительства, садами и палисадниками должны иметь прозрачные ограждения с просветами не менее 60 процентов от их площади;

е) угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов, иметь повышение углового объема с характерным историческому завершению или его выделением путем использования традиционных сложившихся архитектурных приемов исторической застройки (угловой эркер-башня со шпилем; полуротонда; два главных фасада; основной повышенный угловой объем и равновеликие объемы-крылья с понижением высоты венчающего карниза относительно высоты карниза углового объема и тому подобное);

ж) восстановление исторических ландшафтов, микроландшафтов и элементов благоустройства (валы, рвы, насыпи, склоны, пересыхающие ручьи, русла рек и система искусственных прудов).

3) сохранение объемно-пространственной структуры, в том числе следующие требования:

а) ремонт и реконструкцию существующих зданий без увеличения их высотных отметок в границах объекта культурного наследия «Исторический центр г. Галича, XV – 1-я пол. XX в.». Масштаб реконструируемого здания должен соответствовать исторической застройке квартала, улицы или масштабу утраченных исторических зданий;

б) максимальный процент застройки земельных участков - 25 процентов;

в) количество этажей (количество подземных и надземных этажей) - 1-2-3-4 этажа;

этажность (количество надземных этажей) - 1-2-3 этажа, включая цокольный, мансардный, мезонин. Отметка верха здания определяется высотой и плотностью исторической застройки в квартале и сопредельных кварталах с установлением высотных отметок и этажности, не превышающих существующие исторические отметки и этажность (объектов культурного наследия) по фронту улиц. По линии застройки этажность здания - 2 этажа (предельная высота здания - не более 7,5 м). Высота зданий на внутриквартальной территории - не более 3 этажей (предельная высота здания - не более 10,5 м);

г) требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на шпили, аттики и балюстрады, колокольни культовых сооружений и сами культовые сооружения, завершения обелисков, памятных знаков, часовен и прочее;

д) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, отступ от линии застройки исключить. Выступы за красную линию частей проектируемых объектов капитального строительства, зданий, строений, сооружений (балконов, эркеров, козырьков и тому подобное) не допускаются;

е) материал стен - кирпич, дерево или облицовка керамическим кирпичом, деревом. При реконструкции деревянных зданий применять дерево либо облицовку деревом;

ж) использование принципа компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

з) характер кровли - скатный или вальмовый без переломов, исключающий использование не характерных для исторической застройки материалов и элементов (металлочерепицы, черепицы, плоских мансардных окон и тому подобное). Иной тип кровельного покрытия возможен при наличии аналогов в исторической застройке;

и) характер отделки фасадов проектируемых зданий должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, калеванный тес, керамический кирпич;

к) архитектурные решения фасадов запроектированных зданий не должны диссонировать с исторической застройкой (габариты, детали, оконные и дверные проемы, ритм, пропорции, акценты (например, вентиляционные трубы, воздухозаборы, выведенные на пределы кровельного покрытия));

л) индивидуальные заполнения оконных проемов;

м) недопустима застройка тротуаров и территорий общего пользования лестницами, крыльцами, тамбурами (допускается площадка максимальными размерами Д x Ш x В: 2,2 x 1,2 x 0,17 м);

н) запрещается размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции, антенн на фасадах зданий, участвующих в формировании линий застройки улиц. Кабели инженерных линий на фасадах вести под (и, или, над) карнизами и другими декоративными элементами фасада, выступающими за его плоскость;

о) при проектировании двухэтажных зданий рекомендовать к применению образование второго этажа в вальмовой кровле в виде мезонина, выходящего в сторону улицы, завершеного двухскатным фронтоном;

4) восстановление и (или) воссоздание культовых и иных сооружений, являющихся акцентными доминантами или памятными знаками (obelisks, памятниками, часовнями и тому подобное) историко-градостроительной среды, участвующей в формировании основной исторической застройки кварталов и панорамы города с берегов озера;

5) нейтрализацию дисгармоничной застройки и объектов инженерной инфраструктуры, не подлежащих выносу за пределы зоны охраны памятников по техническим, экономическим, иным параметрам (в том числе посадка со стороны точек обзора сплошных насаждений традиционных пород);

6) рациональная организация скатных кровель на вновь строящихся зданиях, сооружениях, объектах капитального строительства в границах красных линий и линий застройки исторических кварталов, с целью исключения несчастных случаев при обвалах снега, наледи и сосулек с крыш на территории общего пользования, где организованы пешеходные транзиты и проходы;

7) проектирование объектов капитального строительства с организацией входной группы (портала) по линии застройки улицы (красной линии), отнесенной от основного объема здания не менее чем на 2 метра (расстояние требует уточнения в зависимости от высоты объекта и угла ската

кровли). Историческую линию застройки при этом обязательно поддерживать ограждением.

4. В границах зоны охраны памятников устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) общественное управление;
- 2) деловое управление;
- 3) банковская и страховая деятельность;
- 4) коммунальное обслуживание;
- 5) социальное обслуживание;
- 6) бытовое обслуживание;
- 7) культурное развитие;
- 8) общественное питание;
- 9) гостиничное обслуживание;
- 10) амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров;
- 11) дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 12) среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;
- 13) религиозное использование;
- 14) рынки;
- 15) магазины;
- 16) развлечения;
- 17) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 18) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 19) спорт;
- 20) историко-культурная деятельность;
- 21) общее пользование водными объектами;
- 22) земельные участки (территории) общего пользования;
- 23) для индивидуального жилищного строительства;
- 24) блокированная жилая застройка;
- 25) объекты гаражного назначения;
- 26) обслуживание автотранспорта;
- 27) территории общего пользования.

Виды разрешенного использования земельного участка, в границах которого расположен объект культурного наследия, определяются градостроительными регламентами, установленными в границах территории объекта культурного наследия, основными принципами сохранения объекта культурного наследия, разработанной проектной документации по его приспособлению и рекомендациями, данными в рамках научного отчета о возможном использовании объекта культурного наследия, территории объекта культурного наследия и его зон охраны.

При осуществлении градостроительной деятельности:

- соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

- застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Статья 40. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны строгого регулирования застройки

1. Режимы содержания отдельных участков зоны строгого регулирования застройки города Галич устанавливаются в границах, указанных на Основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич, приведенной в статье 34.1 настоящих Правил.

2. В основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич отображены режимы содержания отдельных участков зоны строгого регулирования застройки города Галич:

1) Территория ограниченного преобразования: сохранение градостроительных качеств памятников и среды и их развитие на основе использования исторических традиций. Включает: реставрацию памятников, модернизацию зданий, снос ветхого и малоценного фонда, новое строительство сомасштабное сложившейся застройке, с соблюдением основных приемов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, пластики, цветового решения и характера кровель;

2) Территория активного преобразования: изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением. Включает: реставрацию ценной застройки, снос неопорного фонда, модернизацию и капитальный ремонт сохраняемых зданий. Возможно формирования новых пространственных систем в увязке со сложившимися. Новое строительство должно вестись на основе преемственного развития традиций формирования застройки.

3. Градостроительные регламенты в границах зоны строгого регулирования застройки города Галич предусматривают:

1) новое строительство и реконструкцию, при этом при формировании участка под новое строительство в режиме регенерации и реновации историко-градостроительной среды, определяющим должен быть принцип сохранения территории памятника истории и культуры;

2) сохранение планировочной структуры, в том числе:

а) строительство по линии застройки;

б) запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек;

в) сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

г) восстановление и устройство (каменных с металлическими коваными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

д) ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 метра и должны иметь архитектурное решение, не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из железобетонных сборных элементов и так далее);

е) угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов);

3) сохранение объемно-пространственной структуры, в том числе следующие требования:

а) масштаб проектируемого здания должен соответствовать исторической застройке квартала, улицы или масштабу утраченных исторических зданий;

б) протяженность проектируемых зданий - не более 25 метров. Увеличение протяженности фасада свыше 25 метров возможно при выполнении следующего условия: объемно-пространственную организацию проектируемого здания разбить на разнохарактерные объемы/блоки, которые могут иметь дифференциацию по следующим параметрам: этажности и (или) высоте; выносу одного или нескольких объемов за плоскость фасада на расстояние не менее 1,8 метра; архитектурному стилю фасадов; разнохарактерной отделке (в том числе колористическому решению) фасадов; насыщению разными архитектурными элементами декора соответствующего стиля и (или) применение различных архитектурных нюансов одного стиля; наличию архитектурных акцентов; ритмическому членению фасадов вертикальными элементами и целыми объемами;

в) максимальный процент застройки земельных участков - 30 процентов;

г) предельное количество этажей - 1-2-3-4 этажа, включая цокольный/мансардный (мезонин). Отметка верха здания определяется высотой и плотностью исторической застройки в

квартале с установлением высотных отметок и этажности, не превышающих существующие исторические (объектов культурного наследия) по фронтоны улиц. Предельная высота здания - не более 14 метров. Установление предельного количества этажей и высоты (4 этажа и 14 метров соответственно) возможно на пограничных территориях комплексных охранных зон с минимальным и (или) одиночным количеством исторического окружения (памятников истории и культуры), где деградированы исторический квартал и (или) фронт исторической застройки улицы;

д) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, отступ от линии застройки исключить;

е) материал стен - кирпич, дерево или облицовка керамическим кирпичом, деревом. При реконструкции деревянных зданий или новом строительстве на месте ранее существующих деревянных зданий применять дерево либо облицовку деревом;

ж) использование принципа компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

з) характер кровли - скатный или вальмовый без переломов, исключающий использование не характерных для исторической застройки материалов и элементов (металлочерепицы, черепицы, плоских мансардных окон и так далее). Иной тип кровельного покрытия возможен при наличии аналогов в исторической застройке;

и) характер отделки фасадов проектируемых зданий должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, калеванный тес, керамический кирпич;

к) архитектурные решения фасадов запроектированных зданий не должны диссонировать с исторической застройкой (габариты, детали, оконные и дверные проемы, ритм, пропорции, акценты);

л) индивидуальные заполнения оконных проемов;

м) недопустима застройка тротуаров и территорий общего пользования лестницами, крыльцами, тамбурами (допускается площадка максимальными размерами Д x Ш x В: 2,2 x 1,2 x 0,17 м);

н) запрещается прокладка инженерных коммуникаций (электрокабеля, линий телефонной связи и т.д.) по главным фасадам зданий, установка любых видов антенн и кондиционеров на уличных фасадах зданий и сооружений, участвующих в формировании фронта улиц исторической застройки. Элементы инженерного оборудования сетей на фасадах необходимо размещать упорядоченно, кабели инженерных линий на фасадах вести под (над) карнизами и другими декоративными элементами фасада, выступающими за его плоскость;

4) восстановление и (или) воссоздание культовых и иных сооружений, являющихся акцентными доминантами или памятными знаками (obelisks, памятниками, часовнями и т.д.) историко-градостроительной среды, участвующей в формировании основной исторической застройки кварталов и панорамы города с берегов озера;

5) размещение информационных баннеров с изображением отреставрированного фасада здания в натуральную величину при реставрации (реконструкции) объектов культурного наследия или иных планируемых мероприятиях, связанных с сохранением и популяризацией объектов культурного наследия;

б) рациональную организацию скатных кровель на вновь строящихся зданиях, сооружениях, объектах капитального строительства в границах красных линий и линий застройки исторических кварталов, с целью исключения несчастных случаев при обвалах снега, наледи и сосулек с крыш на территории общего пользования, где организованы пешеходные транзиты и проходы, путем:

а) проектирования объектов капитального строительства с организацией входной группы (портала) по линии застройки улицы (красной линии), отнесенной от основного объема здания не менее чем на 2 метра (расстояние требует уточнения в зависимости от высоты объекта и угла ската кровли). Историческую линию застройки при этом обязательно поддержать ограждением;

б) проектирования сложнокombинированного скатного типа кровли (с возможным образованием вальмы на фасадах, не выходящих на красные линии, линию застройки и (или) двухскатного с прямым или наклонным фронтоном в сторону красных линий улиц;

в) размещения объектов капитального строительства с отнесом не менее чем 2 метра (расстояние требует уточнения в зависимости от высоты объекта и угла ската кровли) от линии

застройки улиц, красных линий с обязательным размещением ограждения по линии застройки улиц между существующими строениями, образующими фронт исторической застройки улиц, включающий в себя калитки входов и въездные ворота;

7) реконструкцию введенных в эксплуатацию объектов:

а) запрет на увеличение высоты и этажности объектов инженерного назначения, трансформаторных подстанций, гаражей, бань, сараев и т.д. при их реконструкции;

б) при реконструкции объектов капитального строительства проектировать дополнительные устройства по снегозадержанию и предотвращению образования наледи.

4. В границах зоны строгого регулирования застройки города Галич устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) общественное управление;
- 2) деловое управление;
- 3) банковская и страховая деятельность;
- 4) коммунальное обслуживание;
- 5) социальное обслуживание;
- 6) бытовое обслуживание;
- 7) культурное развитие;
- 8) общественное питание;
- 9) гостиничное обслуживание;
- 10) амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров;
- 11) дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 12) среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;
- 13) религиозное использование;
- 14) рынки;
- 15) магазины;
- 16) развлечения;
- 17) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 18) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 19) спорт;
- 20) историко-культурная деятельность;
- 21) общее пользование водными объектами;
- 22) земельные участки (территории) общего пользования;
- 23) для индивидуального жилищного строительства;
- 24) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 25) блокированная жилая застройка;
- 26) объекты гаражного назначения;
- 27) обслуживание автотранспорта.

Виды разрешенного использования земельного участка, в границах которого расположен объект культурного наследия, определяются градостроительными регламентами, установленными в границах территории объекта культурного наследия, основными принципами сохранения объекта культурного наследия, разработанной проектной документацией по его приспособлению и рекомендациями, данными в рамках научного отчета о возможном использовании территории объекта культурного наследия и его зон охраны.

При осуществлении градостроительной деятельности:

- соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

- застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Статья 41. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки

1. Режимы содержания отдельных участков зоны регулирования застройки города Галич устанавливаются в границах, указанных на Основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич, приведенной в статье 34.1 настоящих Правил.

2. В основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич отображены режимы содержания отдельных участков зоны регулирования застройки города Галич:

Территория активного преобразования: изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением. Включает: реставрацию ценной застройки, снос неопорного фонда, модернизацию и капитальный ремонт сохраняемых зданий. Возможно формирование новых пространственных систем в увязке со сложившимися. Новое строительство должно вестись на основе преемственного развития традиций формирования застройки.

3. Градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки предусматривают новое строительство и реконструкцию с учетом следующих параметров:

1) максимальный процент застройки земельных участков - 60 процентов;

2) предельное количество этажей – 8 этажей. Отметка верха здания определяется высотой и плотностью исторической застройки в квартале с установлением высотных отметок и этажности, не превышающих существующие исторические высотные отметки и этажность объектов культурного наследия по фронтому улиц и не противоречащих функциональному зонированию Генерального плана города Галич;

3) установление предельной этажности возможно на территориях с отсутствием исторического окружения (памятников истории и культуры), где застройка квартала представляет собой высотные здания, а строительство объекта не влияет на ландшафтно-визуальное восприятие объектов культурного наследия в зонах их охраны;

4) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, без отступа от линии застройки;

5) на территориях, лишенных объектов культурного наследия и исторической застройки, линии регулирования застройки устанавливать с обязательным отступом от красных линий на расчетное проектное расстояние в соответствии с Генеральным планом города Костромы.

8. В границах зоны регулирования застройки устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) общественное управление;

2) деловое управление;

3) банковская и страховая деятельность;

4) коммунальное обслуживание;

5) социальное обслуживание;

6) бытовое обслуживание;

7) культурное развитие;

8) общественное питание;

9) гостиничное обслуживание;

10) амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров;

11) дошкольное, начальное и среднее общее образование;

12) среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;

13) религиозное использование;

14) рынки;

15) магазины;

- 16) развлечения;
- 17) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 18) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 19) спорт;
- 20) историко-культурная деятельность;
- 21) общее пользование водными объектами;
- 22) земельные участки (территории) общего пользования;
- 23) для индивидуального жилищного строительства;
- 24) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 25) блокированная жилая застройка;
- 26) среднеэтажная жилая застройка;
- 27) многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка;
- 28) объекты гаражного назначения;
- 29) стационарное медицинское обслуживание;
- 30) обеспечение научной деятельности;
- 31) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 32) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 33) обслуживание автотранспорта;
- 34) объекты придорожного сервиса;
- 35) пищевая промышленность.

При осуществлении градостроительной деятельности необходимо:

- соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

- застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Статья 42. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах археологически ценного культурного слоя и в границах объектов археологического наследия г. Галич

1. Владение, пользование и распоряжение объектом археологического наследия и земельным участком, в пределах которого располагается объект археологического наследия, осуществляются с соблюдением условий, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

2. Границы объектов археологического наследия, граница археологически ценного культурного слоя отображены в статьях 34.1 и 34.2 к настоящим Правилам.

3. В соответствии с законодательством в области охраны объектов археологического наследия на всей территории города Галич в пределах границы археологически ценного культурного слоя и в пределах границ объектов археологического наследия настоящей статьей вводятся особые режимы использования земельных участков и градостроительные регламенты.

4. В границах объектов археологического наследия запрещаются:

- 1) свалка отходов производства и потребления в границах территории объектов

археологического наследия;

2) поиск и (или) изъятие археологических предметов из мест залегания на поверхности земли, в земле или под водой без разрешения (открытого листа);

3) поиск археологических предметов с использованием специальных технических средств поиска (металлоискатели, радары, магнитные приборы и иные средства, определяющие наличие археологических предметов в месте залегания) и (или) землеройных машин;

4) снос выявленных в результате археологических полевых работ недвижимых объектов и их остатков, фрагментов (оборонительных, производственных, хозяйственных, ритуальных и иных объектов), образовавшихся в результате деятельности человека и подлежащих музеефикации и государственной охране в качестве недвижимых объектов культурного наследия.

5. В границах объектов археологического наследия разрешается:

1) проведение научно-исследовательских и противоаварийных археологических полевых работ, производственных работ, необходимых для обеспечения сохранности и консервации объектов археологического наследия, на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов проведения таких работ;

2) осуществлять мероприятия по консервации и музеефикации объектов археологического наследия;

3) организация обеспечения свободного доступа граждан к объектам археологического наследия;

4) установка информационных надписей и обозначений об объектах археологического наследия на основании согласованных исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких надписей и обозначений и при условии проведения мероприятий по сохранению объектов археологического наследия;

5) ремонт существующих объектов недвижимости, инженерных коммуникаций, элементов благоустройства (проезды, проходы, малые архитектурные формы, элементы озеленения и иные созданные человеком элементы благоустройства) на основании проектов, согласованных исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области;

б) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории земельных участков, связанных с нарушением покрытий участков всех видов при условии предварительного проведения на всей площади проектируемых работ археологических исследований на основании согласованных исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких исследований.

6. При осуществлении строительства зданий и сооружений или их реконструкции, капитальном ремонте должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные для каждого исторического квартала города Галич, после проведения предварительных археологических исследований (комплексных научных исследования, археологическая разведка) и при согласовании планов (проектов, разделов) проведения таких работ с исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области.

7. В границах археологически ценного культурного слоя (в соответствии с проектом зон охраны) изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иные работы проводить после проведения спасательных археологических полевых раскопок».

При осуществлении градостроительной деятельности необходимо:

- соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

- застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- соблюдать положение пункта 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", предусматривающее запрет строительства объектов капитального строительства и их реконструкцию, связанную с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), применяется к земельным участкам, попадающим в защитные зоны объектов культурного наследия.

Приложение №2
к постановлению администрации
городского округа -город Галич
Костромской области
от « ___ » _____ 2021 года № _____

Порядок применения и внесения изменений
в Правила землепользования и застройки.

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план городского округа - город Галич Костромской области, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории городского округа город Галич (статья 31),

зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – на

карте статьи 32

б) санитарно-защитные зоны – на карте статьи 33; б) водоохранные зоны – на карте статьи 34.

На карте градостроительного зонирования территории городского округа город Галич (статья 31) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 35).

На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 32) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 36). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде - (существующим зданиям, строениям, сооружениям) - планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия, градостроительные регламенты, определенные статьей 35 применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 36 настоящих Правил.

На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 33, 34) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 37 настоящих Правил.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 32 - 34, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 35, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 36 - 37 настоящих Правил.

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

градостроительным регламентам статьи 35 настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья настоящих Правил) включает:

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

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

- вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 35 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа город Галич. Указанный порядок устанавливается к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 22 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 20 настоящих Правил);

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

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 15 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

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

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

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

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

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

разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 15 настоящих Правил.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории в границах объектов культурного наследия

Сфера и пределы действия положений настоящей главы

Настоящей главой в соответствии с законодательством в области охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством вводятся требования к регулированию землепользования и застройки территорий городского округа города Галич в целях формирования правового режима сохранения историко-культурного наследия исторического поселения федерального значения г. Галич.

Требования, предусмотренные настоящей главой, применяются до утверждения:

- границ территории исторического поселения федерального значения г. Галич;
- нового проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Галич;
- границ территории каждого объекта культурного наследия, находящегося в
- границах исторического поселения г. Галич;
- границы территории объектов археологического наследия;
- режимов использования земель и градостроительных регламентов на каждый исторический квартал городского округа город Галич.

При утверждении режимов и градостроительных регламентов на конкретный исторический квартал требования, установленные настоящей главой, не применяются в границах данного квартала.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с функциональным зонированием территорий, определенным Генеральным планом города Галич.

Определение границ зон с особыми условиями использования территории в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия

1. Границы зон с особыми условиями использования территории в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории в соответствии с:

- границами зоны охраняемого ландшафта, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на- Волге»
- границами зоны охраняемых памятников, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон

охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на- Волге»

- границами зоны строгого регулирования застройки, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на-Волге»
- границами зоны регулирования застройки, утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 8 декабря 1995 г. №650 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры городов Галич, Кологрив и п.г.т. Красное-на- Волге»
- границами объектов археологического наследия, установленными в соответствии с:
 - а) Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 года № 176 "Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения";
 - б) Постановлением Совета министров РСФСР от 4 декабря 1974 года № 624 "О дополнении и частичном изменении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР";
 - в) постановлением главы администрации Костромской области от 30 декабря 1993 года № 598 "Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры";
 - г) постановлением администрации Костромской области от 9 апреля 2007 года №66- а "Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения";
 - д) ст.16.1 Федерального закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
 - е) границами территории объекта культурного наследия регионального значения «Исторический центр г. Галича, XV – 1-я пол. XX в.», установленными постановлением администрации Костромской области от 8 октября 2007 года № 230-а "Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко- культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения".

Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах зоны охраняемого ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта - зоны и территории, сохранившие естественный или искусственный (антропогенный) ландшафт с целью сохранения топографической, ландшафтной подосновы, определившей индивидуальность исторической планировочной структуры, сложившегося соотношения застроенных и открытых озелененных пространств, обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия в ландшафтной среде.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектом культурного наследия. Граница зоны охраняемого природного ландшафта определяется формированием бассейна видимости памятника.

Разрешается:

Сохранение существующего соотношения площадей озеленения, зеленых насаждений и твердых покрытий (тропиночно-дорожной сети);

Благоустройство территории с установкой элементов благоустройства, создаваемой в зонах охраняемого ландшафта;

Восстановление почв, растительных покровов, насаждений. Обеспечение гидрологических, экологических условий сохранения (регенерации) природного ландшафта, исторических ландшафтных элементов и комплексов;

Санитарная вырубка деревьев и расчистка от древесно-кустарниковой растительности композиционно значимых территорий для ландшафтного восприятия объекта культурного наследия;

Декоративная (художественная) стрижка деревьев; создание скульптур и фигур из зеленых насаждений;

Размещение информационных указателей по предварительно согласованному в Госоргane по охране объектов культурного наследия Костромской области проекту;

Запрещается:

Хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик ландшафта, или предполагающая его изменения;

Изменение рельефа в виде подрезок наивысших (верхних) частей ландшафта;

Осуществление проектов ландшафтного дизайна без предварительного утверждения в Госоргane по охране объектов культурного наследия Костромской области;

Повреждение форм рельефа, распашка и разрушение склонов, бурение скважин;

Выемка грунта;

Хозяйственная деятельность (огородные работы);

Реконструкция и капитальный ремонт автодорог с изменением их трассировки;

Строительство капитальных производственных, сельскохозяйственных, жилых, линейных объектов, вышек сотовой связи;

Размещение любого вида экранных конструкций, рекламных конструкций и щитов;

Самовольные посадки (рубки) деревьев и кустарников;

Сжигание сухих листьев и травы, в том числе весенние палы;

Разведение костров вне специально отведенных для этого мест;

Проведение строительных и других работ, которые могут способствовать развитию эрозии почвы;

Применение сплошного ограждения по границам регламентного участка и внутри них;

Проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах зоны охраны памятников

Зона охраны памятников - зона, необходимая для сохранения и восстановления пространственной структуры, своеобразия облика центрального ядра города, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой.

В основном чертеже проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич отображены режимы содержания отдельных участков зоны строгого регулирования застройки города Галич:

Территория регенерации - сохранение и восстановление градостроительных качеств памятников архитектуры и среды (планировки, пространственной организации застройки, кварталов, отдельных памятников архитектуры, визуальных связей между ними и с окружающей средой). Включает: реставрацию памятников, санкцию застройки, реставрацию или модернизацию сохраняемых зданий, компенсационное новое строительство, полностью подчиненное сложившейся застройке и основанное на учете исторических традиций, а также восстановление утраченных архитектурных доминант.

Режим реставрации предусматривает выполнение всех исследовательских, изыскательских, проектных и строительных работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия. Режим реставрации соответствует территориям памятников архитектуры и предполагает проведение комплексных мероприятий, направленных на долговременное сохранение памятников архитектуры, нейтрализацию искажений, выявленных важнейших градостроительных характеристик объекта;

Режим регенерации предусматривает реставрацию и консервацию памятников истории и культуры, сохранение и восстановление традиционных характеристик ценной градостроительной среды с допустимым использованием методов компенсационного строительства;

Режим реновации предусматривает обновление сложившейся градостроительной среды в целях поддержания традиционных характеристик городского ландшафта и оптимизации условий восприятия исторической части города Галич по следующим направлениям:

а) обновление и преобразование ландшафтно-пространственной структуры на основе исторических характеристик;

б) обновление и преобразование объемно-планированной структуры на основе исторических характеристик;

в) активное преобразование и обновление объемно-планированной структуры со сносом диссонирующих объектов, восстановлением исторического масштаба застройки.

Градостроительные регламенты в границах зоны охраны памятников предусматривают:

- реконструкцию введенных в эксплуатацию объектов:

а) запрет на увеличение высоты и этажности объектов инженерного назначения, трансформаторных подстанций, гаражей, бань, сараев и т.д. при их реконструкции;

б) при реконструкции объектов капитального строительства проектировать дополнительные устройства по снегозадержанию и предотвращению образования наледи;

- сохранение планировочной структуры, в том числе:

а) запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек. На землях общего пользования, ориентируемых на красные линии, не допускается установление эстакад для ремонта автомобилей, постоянное складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, дров;

б) сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

в) восстановление и устройство (каменных с металлическими коваными или деревянными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

г) ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 метра, архитектурное решение оград должно быть не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из железобетонных сборных элементов и так далее); д) ограды по линии застройки улиц перед объектами капитального строительства;

садами и палисадниками должны иметь прозрачные ограждения с просветами не менее 60 процентов от их площади;

е) угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов, иметь повышение углового объема с характерным историческому завершением или его выделением путем использования традиционных сложившихся архитектурных приемов исторической застройки (угловой эркер-башня со шпилем; полуротонда; два главных фасада; основной повышенный угловой объем и равновеликие объемы-крылья с понижением высоты венчающего карниза относительно высоты карниза углового объема и тому подобное);

ж) восстановление исторических ландшафтов, микроландшафтов и элементов благоустройства (валы, рвы, насыпи, склоны, пересыхающие ручьи, русла рек и система искусственных прудов).

- сохранение объемно-пространственной структуры, в том числе следующие требования:

а) ремонт и реконструкцию существующих зданий без увеличения их высотных отметок в границах объекта культурного наследия «Исторический центр г. Галича, XV – 1-я пол. XX в.». Масштаб реконструируемого здания должен соответствовать исторической застройке квартала, улицы или масштабу утраченных исторических зданий;

б) максимальный процент застройки земельных участков - 25 процентов;

в) количество этажей (количество подземных и надземных этажей) - 1-2-3-4 этажа; этажность (количество надземных этажей) - 1-2-3 этажа, включая цокольный, мансардный, мезонин. Отметка верха здания определяется высотой и плотностью исторической застройки в квартале и сопредельных кварталах с установлением высотных отметок и этажности, не превышающих существующие исторические отметки и этажность (объектов культурного наследия) по фронтону улиц. По линии застройки этажность здания - 2 этажа (предельная высота здания - не более 7,5 м). Высота зданий на внутриквартальной территории - не более 3 этажей (предельная высота здания - не более 10,5 м);

г) требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на шпили, аттики и балюстрады, колокольни культовых сооружений и сами

культовые сооружения, завершения обелисков, памятных знаков, часовен и прочее;

д) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, отступ от линии застройки исключить. Выступы за красную линию частей проектируемых объектов капитального строительства, зданий, строений, сооружений (балконов, эркеров, козырьков и тому подобное) не допускаются;

е) материал стен - кирпич, дерево или облицовка керамическим кирпичом, деревом.

При реконструкции деревянных зданий применять дерево либо облицовку деревом;

ж) использование принципа компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

з) характер кровли - скатный или вальмовый без переломов, исключающий использование не характерных для исторической застройки материалов и элементов (металлочерепицы, черепицы, плоских мансардных окон и тому подобное). Иной тип кровельного покрытия возможен при наличии аналогов в исторической застройке;

и) характер отделки фасадов проектируемых зданий должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, калеванный тес, керамический кирпич;

к) архитектурные решения фасадов запроектированных зданий не должны диссонировать с исторической застройкой (габариты, детали, оконные и дверные проемы, ритм, пропорции, акценты (например, вентиляционные трубы, воздухозаборы, выведенные на пределы кровельного покрытия));

л) индивидуальные заполнения оконных проемов;

м) недопустима застройка тротуаров и территорий общего пользования лестницами, крыльцами, тамбурами (допускается площадка максимальными размерами Д x Ш x В: 2,2 x 1,2 x 0,17 м);

н) запрещается размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции, антенн на фасадах зданий, участвующих в формировании линий застройки улиц. Кабели инженерных линий на фасадах вести под (и, или, над) карнизами и другими декоративными элементами фасада, выступающими за его плоскость;

о) при проектировании двухэтажных зданий рекомендовать к применению образование второго этажа в вальмовой кровле в виде мезонина, выходящего в сторону улицы, завершеного двухскатным фронтоном;

- восстановление и (или) воссоздание культовых и иных сооружений, являющихся акцентными доминантами или памятными знаками (obelisks, памятниками, часовнями и тому подобное) историко-градостроительной среды, участвующей в формировании основной исторической застройки кварталов и панорамы города с берегов озера;

нейтрализацию дисгармоничной застройки и объектов инженерной инфраструктуры, не подлежащих выносу за пределы зоны охраны памятников по техническим, экономическим, иным параметрам (в том числе посадка со стороны точек обзора сплошных насаждений традиционных пород);

- рациональная организация скатных кровель на вновь строящихся зданиях, сооружениях, объектах капитального строительства в границах красных линий и линий застройки исторических кварталов, с целью исключения несчастных случаев при обвалах снега, наледи и сосулек с крыш на территории общего пользования, где организованы пешеходные транзиты и проходы;

- проектирование объектов капитального строительства с организацией входной группы (портала) по линии застройки улицы (красной линии), отнесенной от основного объема здания не менее чем на 2 метра (расстояние требует уточнения в зависимости от высоты объекта и угла ската кровли). Историческую линию застройки при этом обязательно поддержать ограждением.

В границах зоны охраны памятников устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

общественное управление;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

коммунальное обслуживание;

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

культурное развитие;
общественное питание;
гостиничное обслуживание;
амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров;
дошкольное, начальное и среднее общее образование;
среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;
религиозное использование;
рынки;
магазины;
развлечения;
выставочно-ярмарочная деятельность;
обеспечение внутреннего правопорядка;
спорт;
историко-культурная деятельность;
общее пользование водными объектами;
земельные участки (территории) общего пользования;
для индивидуального жилищного строительства;
блокированная жилая застройка;
объекты гаражного назначения;
обслуживание автотранспорта;
территории общего пользования.

Виды разрешенного использования земельного участка, в границах которого расположен объект культурного наследия, определяются градостроительными регламентами, установленными в границах территории объекта культурного наследия, основными принципами сохранения объекта культурного наследия, разработанной проектной документации по его приспособлению и рекомендациями, данными в рамках научного отчета о возможном использовании объекта культурного наследия, территории объекта культурного наследия и его зон охраны.

При осуществлении градостроительной деятельности:

- соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

- застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны строгого регулирования застройки

Режимы содержания отдельных участков зоны строгого регулирования застройки города Галич устанавливаются в границах, указанных на Основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич, приведенной в статье 34.1 настоящих Правил.

В основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич отображены режимы содержания отдельных участков зоны строгого регулирования застройки города Галич:

Территория ограниченного преобразования: сохранение градостроительных качеств

памятников и среды и их развитие на основе использования исторических традиций. Включает: реставрацию памятников, модернизацию зданий, снос ветхого и малоценного фонда, новое строительство сомасштабное сложившейся застройке, с соблюдением основных приемов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, пластики, цветового решения и характера кровель;

Территория активного преобразования: изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением. Включает: реставрацию ценной застройки, снос неопорного фонда, модернизацию и капитальный ремонт сохраняемых зданий. Возможно формирования новых пространственных систем в увязке со сложившимися. Новое строительство должно вестись на основе преемственного развития традиций формирования застройки.

Градостроительные регламенты в границах зоны строгого регулирования застройки города Галич предусматривают:

- новое строительство и реконструкцию, при этом при формировании участка под новое строительство в режиме регенерации и реновации историко-градостроительной среды, определяющим должен быть принцип сохранения территории памятника истории и культуры;

- сохранение планировочной структуры, в том числе:

а) строительство по линии застройки;

б) запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек;

в) сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

г) восстановление и устройство (каменных с металлическими коваными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

д) ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 метра и должны иметь архитектурное решение, не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из железобетонных сборных элементов и так далее); е) угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов);

- сохранение объемно-пространственной структуры, в том числе следующие требования:

а) масштаб проектируемого здания должен соответствовать исторической застройке квартала, улицы или масштабу утраченных исторических зданий;

б) протяженность проектируемых зданий - не более 25 метров. Увеличение протяженности фасада свыше 25 метров возможно при выполнении следующего условия: объемно-пространственную организацию проектируемого здания разбить на разнохарактерные объемы/блоки, которые могут иметь дифференциацию по следующим параметрам: этажности и (или) высоте; выносу одного или нескольких объемов за плоскость фасада на расстояние не менее 1,8 метра; архитектурному стилю фасадов; разнохарактерной отделке (в том числе колористическому решению) фасадов; насыщению разными архитектурными элементами декора соответствующего стиля и (или) применение различных архитектурных нюансов одного стиля; наличию архитектурных акцентов; ритмическому членению фасадов вертикальными элементами и целыми объемами;

в) максимальный процент застройки земельных участков - 30 процентов;

г) предельное количество этажей - 1-2-3-4 этажа, включая цокольный/мансардный (мезонин). Отметка верха здания определяется высотой и плотностью исторической застройки в квартале с установлением высотных отметок и этажности, не превышающих существующие исторические (объектов культурного наследия) по фронтону улиц. Предельная высота здания - не более 14 метров. Установление предельного количества этажей и высоты (4 этажа и 14 метров соответственно) возможно на пограничных территориях комплексных охранных зон с минимальным и (или) одиночным количеством исторического окружения (памятников истории и культуры), где разрушены исторический квартал и (или) фронт исторической застройки улицы;

д) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, отступ от линии застройки исключить;

е) материал стен - кирпич, дерево или облицовка керамическим кирпичом, деревом. При

реконструкции деревянных зданий или новом строительстве на месте ранее существующих деревянных зданий применять дерево либо облицовку деревом;

ж) использование принципа компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

з) характер кровли - скатный или вальмовый без переломов, исключающий использование не характерных для исторической застройки материалов и элементов (металлочерепицы, черепицы, плоских мансардных окон и так далее). Иной тип кровельного покрытия возможен при наличии аналогов в исторической застройке;

и) характер отделки фасадов проектируемых зданий должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, калеванный тес, керамический кирпич;

к) архитектурные решения фасадов запроектированных зданий не должны диссонировать с исторической застройкой (габариты, детали, оконные и дверные проемы, ритм, пропорции, акценты);

л) индивидуальные заполнения оконных проемов;

м) недопустима застройка тротуаров и территорий общего пользования лестницами, крыльцами, тамбурами (допускается площадка максимальными размерами Д x Ш x В: 2,2 x 1,2 x 0,17 м);

н) запрещается прокладка инженерных коммуникаций (электрокабеля, линий телефонной связи и т.д.) по главным фасадам зданий, установка любых видов антенн и кондиционеров на уличных фасадах зданий и сооружений, участвующих в формировании фронта улиц исторической застройки. Элементы инженерного оборудования сетей на фасадах необходимо размещать упорядоченно, кабели инженерных линий на фасадах вести под (над) карнизами и другими декоративными элементами фасада, выступающими за его плоскость;

восстановление и (или) воссоздание культовых и иных сооружений, являющихся акцентными доминантами или памятными знаками (obelisks, памятниками, часовнями и т.д.) историко-градостроительной среды, участвующей в формировании основной исторической застройки кварталов и панорамы города с берегов озера;

- размещение информационных баннеров с изображением отреставрированного фасада здания в натуральную величину при реставрации (реконструкции) объектов культурного наследия или иных планируемых мероприятиях, связанных с сохранением и популяризацией объектов культурного наследия;

- рациональную организацию скатных кровель на вновь строящихся зданиях, сооружениях, объектах капитального строительства в границах красных линий и линий застройки исторических кварталов, с целью исключения несчастных случаев при обвалах снега, наледи и сосулек с крыш на территории общего пользования, где организованы пешеходные транзиты и проходы, путем:

а) проектирования объектов капитального строительства с организацией входной группы (портала) по линии застройки улицы (красной линии), отнесенной от основного объема здания не менее чем на 2 метра (расстояние требует уточнения в зависимости от высоты объекта и угла ската кровли). Историческую линию застройки при этом обязательно поддержать ограждением;

б) проектирования сложнокомбинированного скатного типа кровли (с возможным образованием вальмы на фасадах, не выходящих на красные линии, линию застройки и (или) двухскатного с прямым или наклонным фронтоном в сторону красных линий улиц;

в) размещения объектов капитального строительства с отнесом не менее чем 2 метра (расстояние требует уточнения в зависимости от высоты объекта и угла ската кровли) от линии застройки улиц, красных линий с обязательным размещением ограждения по линии застройки улиц между существующими строениями, образующими фронт исторической застройки улиц, включающий в себя калитки входов и въездные ворота;

- реконструкцию введенных в эксплуатацию объектов:

а) запрет на увеличение высоты и этажности объектов инженерного назначения, трансформаторных подстанций, гаражей, бань, сараев и т.д. при их реконструкции;

б) при реконструкции объектов капитального строительства проектировать дополнительные устройства по снегозадержанию и предотвращению образования наледи.

В границах зоны строгого регулирования застройки города Галич устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства:

общественное управление;
деловое управление;
банковская и страховая деятельность;
коммунальное обслуживание;
социальное обслуживание;
бытовое обслуживание;
культурное развитие;
общественное питание;
гостиничное обслуживание;
амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200

квадратных метров;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;
среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;
религиозное использование;
рынки;
магазины;
развлечения;
выставочно-ярмарочная деятельность;
обеспечение внутреннего правопорядка;
спорт;
историко-культурная деятельность;
общее пользование водными объектами;
земельные участки (территории) общего пользования;
для индивидуального жилищного строительства;
малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
блокированная жилая застройка;
объекты гаражного назначения;
обслуживание автотранспорта.

Виды разрешенного использования земельного участка, в границах которого расположен объект культурного наследия, определяются градостроительными регламентами, установленными в границах территории объекта культурного наследия, основными принципами сохранения объекта культурного наследия, разработанной проектной документацией по его приспособлению и рекомендациями, данными в рамках научного отчета о возможном использовании территории объекта культурного наследия и его зон охраны.

При осуществлении градостроительной деятельности:

соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки

Режимы содержания отдельных участков зоны регулирования застройки города Галич устанавливаются в границах, указанных на Основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич, приведенной в статье 34.1 настоящих Правил.

В основном чертеже Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Галич отображены режимы содержания отдельных участков зоны регулирования застройки города Галич:

Территория активного преобразования: изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением. Включает: реставрацию ценной застройки, снос неопорного фонда, модернизацию и капитальный ремонт сохраняемых зданий. Возможно формирования новых пространственных систем в увязке со сложившимися. Новое строительство должно вестись на основе преемственного развития традиций формирования застройки.

Градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки предусматривают новое строительство и реконструкцию с учетом следующих параметров:

максимальный процент застройки земельных участков - 60 процентов;

предельное количество этажей – 8 этажей. Отметка верха здания определяется высотой и плотностью исторической застройки в квартале с установлением высотных отметок и этажности, не превышающих существующие исторические высотные отметки и этажность объектов культурного наследия по фронтону улиц и не противоречащих функциональному зонированию Генерального плана города Галич;

установление предельной этажности возможно на территориях с отсутствием исторического окружения (памятников истории и культуры), где застройка квартала представляет собой высотные здания, а строительство объекта не влияет на ландшафтно- визуальное восприятие объектов культурного наследия в зонах их охраны;

минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, без отступа от линии застройки;

на территориях, лишенных объектов культурного наследия и исторической застройки, линии регулирования застройки устанавливаются с обязательным отступом от красных линий на расчетное проектное расстояние в соответствии с Генеральным планом города Костромы.

В границах зоны регулирования застройки устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

общественное управление;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

коммунальное обслуживание;

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

культурное развитие;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;

религиозное использование;

рынки;

магазины;

развлечения;

выставочно-ярмарочная деятельность;

обеспечение внутреннего правопорядка;

спорт;

историко-культурная деятельность;

общее пользование водными объектами;

земельные участки (территории) общего пользования;

для индивидуального жилищного строительства;

малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

блокированная жилая застройка;
среднеэтажная жилая застройка;
многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка;
объекты гаражного назначения;
стационарное медицинское обслуживание;
обеспечение научной деятельности;
амбулаторное ветеринарное обслуживание;
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
обслуживание автотранспорта;
объекты придорожного сервиса;
пищевая промышленность.

При осуществлении градостроительной деятельности необходимо:

соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах археологически ценного культурного слоя и в границах объектов археологического наследия г. Галич

Владение, пользование и распоряжение объектом археологического наследия и земельным участком, в пределах которого располагается объект археологического наследия, осуществляются с соблюдением условий, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Границы объектов археологического наследия, граница археологически ценного культурного слоя отображены в статьях 34.1 и 34.2 к настоящим Правилам.

В соответствии с законодательством в области охраны объектов археологического наследия на всей территории города Галич в пределах границы археологически ценного культурного слоя и в пределах границ объектов археологического наследия настоящей статьей вводятся особые режимы использования земельных участков и градостроительные регламенты.

В границах объектов археологического наследия запрещаются:

- свалка отходов производства и потребления в границах территории объектов археологического наследия;

- поиск и (или) изъятие археологических предметов из мест залегания на поверхности земли, в земле или под водой без разрешения (открытого листа);

- поиск археологических предметов с использованием специальных технических средств поиска (металлоискатели, радары, магнитные приборы и иные средства, определяющие наличие археологических предметов в месте залегания) и (или) землеройных машин;

- снос выявленных в результате археологических полевых работ недвижимых объектов и их остатков, фрагментов (оборонительных, производственных, хозяйственных, ритуальных и иных объектов), образовавшихся в результате деятельности человека и подлежащих музеефикации и

государственной охране в качестве недвижимых объектов культурного наследия;

В границах объектов археологического наследия разрешается:

- проведение научно-исследовательских и противоаварийных археологических полевых работ, производственных работ, необходимых для обеспечения сохранности и консервации объектов археологического наследия, на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов проведения таких работ;

- осуществлять мероприятия по консервации и музеефикации объектов археологического наследия;

- организация обеспечения свободного доступа граждан к объектам археологического наследия;

- установка информационных надписей и обозначений об объектах археологического наследия на основании согласованных исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких надписей и обозначений и при условии проведения мероприятий по сохранению объектов археологического наследия;

- ремонт существующих объектов недвижимости, инженерных коммуникаций, элементов благоустройства (проезды, проходы, малые архитектурные формы, элементы озеленения и иные созданные человеком элементы благоустройства) на основании проектов, согласованных исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области;

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории земельных участков, связанных с нарушением покрытий участков всех видов при условии предварительного проведения на всей площади проектируемых работ археологических исследований на основании согласованных исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких исследований.

При осуществлении строительства зданий и сооружений или их реконструкции, капитальном ремонте должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные для каждого исторического квартала города Галич, после проведения предварительных археологических исследований (комплексных научных исследований, археологическая разведка) и при согласовании планов (проектов, разделов) проведения таких работ с исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Костромской области.

В границах археологически ценного культурного слоя (в соответствии с проектом зон охраны) изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иные работы проводить после проведения спасательных археологических полевых раскопок».

При осуществлении градостроительной деятельности необходимо:

- соблюдать требования и ограничения, установленные уполномоченным органом, осуществляющим в пределах своей компетенции определение использования земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действия градостроительных регламентов на которые не распространяются;

- застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства,

утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- соблюдать положение пункта 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", предусматривающее запрет строительства объектов капитального строительства и их реконструкцию, связанную с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), применяется к земельным участкам, попадающим в защитные зоны объектов культурного наследия.

Внесение изменений в настоящие Правила

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляются в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляются в Комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившем предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа город Галич.

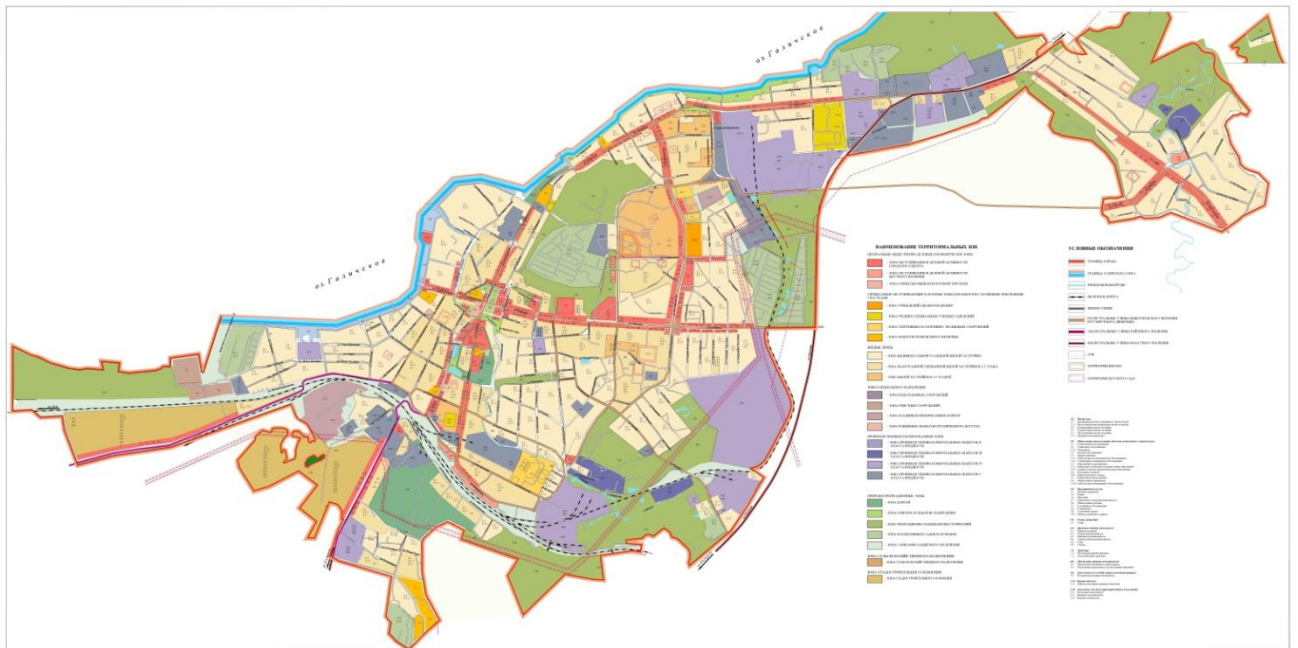
Глава городского округа город Галич с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения, и направляет копию такого решения заявителю.

Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения Комиссии.

Приложение №3
к постановлению администрации
городского округа -город Галич
Костромской области
от «___»_____2021 года №___

Карта градостроительного зонирования



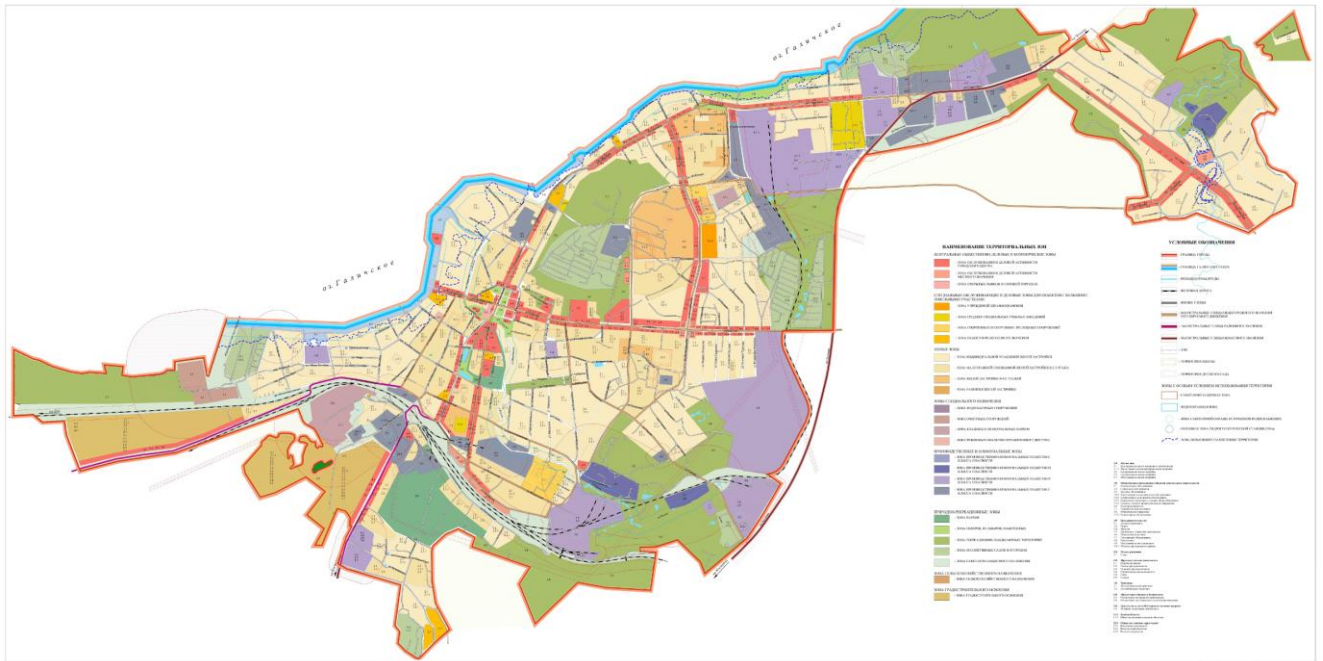
Приложение №4
к постановлению администрации
городского округа -город Галич
Костромской области
от «___» _____ 2021 года №___

Карта зон действия ограничений по условиям охраны
объектов культурного наследия.



Приложение №5
 к постановлению администрации
 городского округа -город Галич
 Костромской области
 от «___» _____ 2021 года №____

Карты зон с особыми условиями использования территории.



Приложение №6
к постановлению администрации
городского округа -город Галич
Костромской области
от «___» _____ 2021 года №___

