УТВЕРЖДЕНЫ
решением Думы городского
округа Рефтинский 5 созыва
от 27.03.2014 года № 148
«Об утверждении Правил
землепользования и застройки
городского округа Рефтинский»
(в редакции от 31.07.2018 года)

Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский

Регулирование застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования

Градостроительные регламенты
Карты градостроительного зонирования

Оглавление

Часть 1. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский 5
Глава 1. Общие положения 5
Статья 1. Основные понятия 5
Статья 2. Сфера действия, назначение и состав Правил 12
Глава 2. Регулирование застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования 14
Статья 3. Компетенция Думы городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки 14
Статья 4. Полномочия Главы городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки 15
Статья 5. Полномочия администрации городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки 16
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке 17
Глава 3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 18
Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 18
Статья 8. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 19
Статья 9. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в перечень основных видов разрешённого использования 21
Статья 10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 23
Статья 11. Отклонения от Правил 24
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа Рефтинский 25
Статья 12. Назначение и виды документации по планировке территории 25
Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации городского округа Рефтинский 26
Статья 14. Градостроительный план 27
Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 28
Статья 15. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 28
Статья 16. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила 28
Статья 17. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 30
Статья 18. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 31
Статья 19. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории 32
Глава 6. Внесение изменений в Правила 33
Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила 33
Статья 21. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила 35
Статья 22. Доступность Правил землепользования и застройки 36

Глава 7. Права использования недвижимого имущества, возникшие до введения Правил.....36
Статья 23. Действие Правил в отношении ранее возникших прав 36
Статья 24. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 37
Статья 25. Действие Правил по отношению к градостроительной документации 37
Глава 8. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....38
Статья 26. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.....38
Глава 9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки.....39
Статья 27. Земли общего пользования.....39
Статья 28. Внутриквартальные земли многоквартирной застройки.....39
Статья 29. Внутриквартальные земли индивидуальной застройки 40
Статья 30. Порядок установления линий градостроительного регулирования 40
Статья 31. Порядок присвоения адресного номера, ведение адресного плана, выдачи адресной справки.....41
Статья 32. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации 41
Статья 33. Порядок согласования проектной документации.....42
Статья 34. Порядок оформления и выдачи ордера и разрешения на производство земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений, при проведении ремонтных работ на инженерных сетях и сооружениях, и иных земляных работах.....42
Статья 35. Порядок осуществления контроля за строительством инженерных сетей и сооружений 43
Статья 36. Порядок приёмки в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений 44
Статья 37. Осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства.....45
Статья 38. Разрешение на снос зданий и сооружений.....46
Статья 39. Основание установления публичных сервитутов 48
Статья 40. Порядок содержания элементов внешнего благоустройства 49
Статья 41. Предписания администрации городского округа Рефтинский за административные правонарушения 51
Статья 42. Ответственность за нарушение Правил.....51
Часть 2. Градостроительные регламенты.....53
Глава 1. Общие положения 53
Статья 1. Понятие зонирования.....53
Статья 2. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения.....53
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....54
Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости.....57
Глава 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....65
Статья 4. Общие положения.....65
Статья 5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры. Жилые зоны.....66
Статья 6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....69

Статья 7. Градостроительные регламенты для зон ограничений. 76
Перечень зон, выделенных на «Схеме градостроительного зонирования» по видам ограничений 76
Глава 3. Карта градостроительного зонирования 80
Приложения к Правилам землепользования и застройки 81

Часть 1. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский (далее - Правила) являются нормативным правовым актом городского округа Рефтинский, разработанным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными документами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа Рефтинский, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Статья 1. Основные понятия

адресная справка - технический документ, удостоверяющий местоположение объекта недвижимости на территории городского округа;

адресная схема - схема адресов на стадии разработки проектной документации;

арендаторы – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками, объектами недвижимости по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса – полоса земли общего пользования вдоль береговой линии водного объекта.

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок;[*]

виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее по тексту – виды разрешённого использования) – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённые в градостроительный регламент определённой зоны в качестве допускаемых. Разрешённое использование может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) вспомогательные виды;

3) условно разрешённые виды использования;

внутриквартальные земли многоквартирной застройки – земли, занятые жилыми домами, объектами культурно - бытового, социального и коммунального обслуживания;

водоём – водный объект в углублении суши, характеризующийся

[*] Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из перечисленных свойств не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме.

замедленным движением воды или полным его отсутствием. Различают естественные водоёмы, представляющие собой природные скопления воды во впадинах, и искусственные водоёмы – специально созданные скопления воды в искусственных или естественных углублениях земной поверхности;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, каналов, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды использования - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённые в градостроительный регламент определённой зоны, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и осуществляемым совместно с ними;

высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

градостроительная деятельность - деятельность государственных органов в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории и поселений и об их застройке;

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

градостроительный план - документ, содержащий перечень обязательных градостроительных условий проектирования и строительства, ограничений и требований, относящихся к целевому назначению недвижимого имущества, её основным параметрам;

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

дежурный адресный план - план территории городского округа с указанием адресов объектов;

жилищный или жилищно-строительный кооператив - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

забор «прозрачный» - ограждение по границе земельного участка, выполненное: из металлической сетки на деревянных или железобетонных столбах, из дерева – решетчатое (штакетник);

заказчик (застройщик) - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции;

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

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

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

земли общего пользования – земли в городском округе, состоящие из земельных участков, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные и другие), для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, скверы, сады, бульвары, пляжи, леса), и других земель, служащих для удовлетворения нужд населения посёлка;

з***онирование*** – деление всей территории в границах городского округа на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешённого использования недвижимого имущества;

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), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

изменение объектов недвижимости – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке, его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования

территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

квартал - структурный элемент городской застройки, не расчленённый магистральными улицами и дорогами. Границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи;

киоск – одноэтажное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

линейные объекты - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды;

линии градостроительного регулирования - границы, определяющие особые условия использования и застройки территории городского округа;

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

максимальный процент застройки в границах участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяемый, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

малые архитектурные формы – небольшие объёмные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определённое утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почёта, флагштоки, указатели въезда в населённые пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: автобусные и парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок;

кадастровые работы – комплекс проектно-планировочных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и

закреплению (в проектах межевания и на местности) границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

недвижимое имущество (недвижимость, стационарный объект) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землёй так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты нестационарные - объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов;

основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включённые в градостроительный регламент определённой зоны в качестве основных;

отклонение от предельных параметров разрешённого строительства – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешённого строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и так далее);

павильон – строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест продавца;

правоустанавливающие документы - акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты или решения суда, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество;

предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;

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

пристройка - конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению

к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену;

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельными участками, участками недр, обособленными водными объектами, зданиями, сооружениями, объектами незавершённого строительства и иными объектами недвижимости, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учётом 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 ввод объекта в эксплуатацию – документ, выдаваемый органами местного самоуправления лицам, имеющим права на земельные участки и предоставившим предусмотренные законодательством документы, в том числе о соответствии созданного, реконструированного объекта проектной документации, удостоверяющий, что деятельность по строительству, реконструкции выполнена и завершена в соответствии с разрешением на строительство, что созданный, реконструированный объект соответствует градостроительным плану, и являющийся основанием для государственного учёта созданного, реконструированного объекта;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и в случае необходимости, прошедшей экспертизу в установленном порядке;

разрешённое использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

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

реклама – информация, распространённая любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному

кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке;

рекламодатель – изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо;

рекламораспространитель – лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств;

рекламопроизводитель – лицо, осуществляющее полностью или частично приведение информации в готовую для распространения в виде рекламы форму;

реклама наружная – распространение рекламы с использованием щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств стабильного территориального размещения, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта, осуществляемое владельцем рекламной конструкции, являющимся рекламораспространителем;

социальная реклама – информация, распространённая любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределённому кругу лиц и направленная на достижение благотворительных и иных общественно полезных целей, а также обеспечение интересов государства;

самовольная постройка – жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;

селитебная зона – территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования;

сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, закреплённое и охраняемое законом или договорными обязательствами сторон и зарегистрированное в установленном порядке;

собственники – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков, объектов недвижимости;

строительство - процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся также работы по реконструкции и реставрации зданий и сооружений;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены

градостроительные регламенты;

товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

условно разрешённые виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённые в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение на использование которого получают только по результатам публичных слушаний;

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

частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором или судом между частными лицами (физическими или юридическими);

элементы внешнего благоустройства - фасады зданий (входные группы, наружные двери и окна, кровля, витрины, вывески, элементы рекламы); оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок; ограды, газонные ограждения, заборы; автобусные остановки, в том числе совмещённые с торговыми павильонами, остановочные комплексы; трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые, газовые и насосные станции, фонари уличного освещения, опоры, столбы, мачты; скамейки и парковые диваны, указатели наименований улиц, домовые номерные знаки, скульптуры, памятники и другие монументальные сооружения, пешеходные дорожки, автомобильные проезды, площади, водоёмы, пляжи, зоны отдыха, малые архитектурные формы, искусственный ландшафт (озеленение), информационное обеспечение.

Принятые сокращения:

Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский - Правила;

Комиссия по землепользованию и застройке посёлка Рефтинский - Комиссия;

Физические и юридические лица – Заявитель.

Статья 2. Сфера действия, назначение и состав Правил

2. Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский являются нормативным правовым актом городского округа Рефтинский,

устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории городского округа Рефтинский.

Правила разработаны в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, а также с учётом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

3. Правила применяются наряду со стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

Настоящие Правила обязательны для государственных органов, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории городского округа Рефтинский.

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

1) градостроительного зонирования территории городского округа и установления градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) разработки, согласования и утверждения градостроительной и проектно-изыскательской документации;

3) предоставления разрешений на строительство объектов и на ввод в эксплуатацию вновь построенных (реконструированных) объектов;

4) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов и их использования;

5) контроля за строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленном законодательством;

6) подготовки обоснований и принятия решений об изъятии земельных участков;

7) обеспечения открытости и доступности информации о застройке и землепользовании на территории городского округа Рефтинский;

8) внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

9) иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации и другими законодательными актами вводят в

городском округе Рефтинский систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на зонировании.

6. Правила землепользования и застройки предназначены для:

1) реализации планов и программ развития территории городского округа, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, приобретающих права владения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) повышения эффективности использования земель городского округа;

4) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в градостроительство и обустройства территории городского округа, включая предоставление инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости;

5) контроля градостроительной (строительной) деятельности юридических и физических лиц со стороны органов надзора;

6) обеспечения участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений по вопросам градостроительства;

7) обеспечения защиты населения и территорий городского округа от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Глава 2. Регулирование застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования

Статья 3. Компетенция Думы городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки

7. Дума городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки:

1) утверждает Правила или направляет проект Правил главе городского округа Рефтинский на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

2) направляет в Комиссию предложения о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Рефтинский;

3) с учётом положений Градостроительного кодекса РФ устанавливает порядок проведения публичных слушаний:

- по проекту Правил;
- вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проекту планировки территории и проекту межевания территории;

- иным вопросам землепользования и застройки.

4) с учётом положений Градостроительного кодекса РФ устанавливает порядок подготовки документации по планировке территории городского округа Рефтинский, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления;

5) реализует иные полномочия в области землепользования и застройки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области, Уставом городского округа Рефтинский, муниципальными правовыми актами.

Статья 4. Полномочия Главы городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки

8. Глава городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки:

1) принимает решение о подготовке проекта Правил;

2) в установленные сроки обеспечивает опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

3) утверждает состав и порядок деятельности Комиссии;

4) при получении проекта Правил в установленные сроки принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил;

5) принимает решения о направлении проекта Правил в Думу городского округа Рефтинский или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

6) с учётом заключения Комиссии в установленные сроки принимает решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копии такого решения заявителям;

7) на основании рекомендации Комиссии в установленные сроки принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

8) с учётом рекомендации Комиссии в установленные сроки принимает решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

9) принимает решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки

территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

10) реализует иные полномочия в области землепользования и застройки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области, Уставом городского округа Рефтинский, муниципальными правовыми актами.

Статья 5. Полномочия администрации городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки

9. Администрация городского округа Рефтинский в области землепользования и застройки:

1) осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Рефтинский, схемам территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;

2) по результатам проверки направляет проект Правил Главе городского округа Рефтинский или в случае обнаружения несоответствия проекта Правил установленным требованиям и документам, в Комиссию на доработку;

3) направляет в Комиссию предложения о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Рефтинский;

4) принимает решения о подготовке документации по планировке территории городского округа Рефтинский.

5) обеспечивает подготовку документации по планировке территории городского округа Рефтинский в соответствии с действующим законодательством, осуществляет подготовку документации по планировке территории самостоятельно или путём размещения в установленном порядке муниципального заказа;

6) осуществляет проверку документации по планировке территории городского округа Рефтинский на соответствие требованиям Генерального плана городского округа Рефтинский, Правил, технических регламентов, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7) реализует иные полномочия в области землепользования и застройки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области, Уставом городского округа Рефтинский, муниципальными правовыми актами.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

10. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского округа Рефтинский - её состав, цели и задачи определяются в соответствии с постановлением главы городского округа Рефтинский.

В состав Комиссии включаются депутаты Думы городского округа Рефтинский.

Комиссия является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации городского округа Рефтинский.

Комиссия осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами исполнительной власти Российской Федерации, Свердловской области и местного самоуправления городского округа Рефтинский, а также заинтересованными юридическими и физическими лицами.

Комиссия в своей работе руководствуется Конституцией Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области, нормативно-правовыми актами городского округа Рефтинский и Положением о Комиссии.

Ликвидация Комиссии осуществляется на основании постановления главы городского округа Рефтинский.

11. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) подготавливает к рассмотрению и утверждению проект Правил;

2) обеспечивает взаимодействие федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти Свердловской области и местного самоуправления и исполнителей работ в части организации сбора исходных данных для разработки проекта Правил;

3) осуществляет рассмотрение хода выполнения работ по подготовке проекта Правил;

4) осуществляет рассмотрение предложений и замечаний заинтересованных лиц по проекту Правил;

5) подготавливает заключение для проведения публичных слушаний по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования в порядке определённом Положением о проведении публичных слушаний на территории городского округа Рефтинский;

6) рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и на внесение изменений в Правила от заинтересованных юридических и физических лиц;

7) подготавливает заключения и рекомендации главе городского округа Рефтинский по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения, с указанием причин по результатам соответствующих публичных слушаний.

12. Для решения поставленных задач Комиссия вправе:

1) запрашивать в установленном порядке у федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти и должностных лиц Свердловской области, органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа Рефтинский, предприятий и организаций всех форм собственности необходимую информацию для выполнения своих целей;

2) заслушивать на заседании Комиссии представителей различных органов, организаций и граждан по вопросам выполнения работ по подготовке проекта Правил;

3) вносить главе городского округа Рефтинский и Думе городского округа Рефтинский предложения по вопросам, относящимся к компетенции Комиссии и требующим решения главы городского округа Рефтинский и Думы городского округа Рефтинский.

Глава 3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

13. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства включает следующие виды:

основные виды разрешённого использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, экологических, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил;

вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними;

условно разрешённые виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований.

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

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

15. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений,

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

Статья 8. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

16. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа Рефтинский физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешённого использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа Рефтинский может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований.

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

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

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

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

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

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

недвижимости.

18. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления городского округа.

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

1) новый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства входит в перечень основных видов разрешённого использования для данной территориальной зоны либо на основании получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определённом настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешённым;

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства городского округа, о том, что изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

20. В случаях если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешённых, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения в соответствии с действующим градостроительным законодательством РФ и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположены на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решения о возможности изменения одного вида разрешённого использования на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 9. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в перечень основных видов разрешённого использования

21. В соответствии с положениями статьи 37 Градостроительного кодекса РФ основные и связанные с ними вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами - правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования или проведения публичных слушаний.

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

23. Физическое, юридическое лицо, принявшее решение об изменении основного вида разрёшенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой (основной) вид такого использования, до внесения сведений о границах территориальных зон в Государственный кадастр недвижимости, представляет в администрацию:

1) заявление об изменении основного вида разрешённого использования участка и объекта капитального строительства либо части объекта капитального строительства;

2) правоустанавливающие документы на участок и объект капитального строительства;

3) схему существующей планировочной организации участка;

4) поэтажный план здания;

5) подготовленные и оформленные в установленном порядке схему предлагаемой планировочной организации участка и проект реконструкции объекта капитального строительства (части объекта) с изменяемым видом использования (в случае если реконструкция требуется для обеспечения нового вида разрешённого использования);

6) подготовленные и оформленные в установленном порядке разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в случае необходимости данных отклонений.

24. В случае если изменение основного вида разрешённого использования связано с переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения, физическое, юридическое лицо, принявшее решение об изменении объекта капитального строительства, представляет заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утверждённой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Дополнительно, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, к документам, перечисленным в подпунктах 1 - 6 части

23 настоящей статьи, представляются:

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- согласие всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма), в письменной форме.

25. Администрация не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных частью 23, 24 настоящей статьи.

26. Администрация на основании представленных документов в течение месяца:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия подготовленных и оформленных в установленном порядке схемы предлагаемой планировочной организации участка и проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки объекта капитального строительства (части объекта) с изменяемым видом использования (проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта) требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов городского округа и предельным параметрам видов разрешённого использования. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции;

3) готовит заключение об изменении или об отказе в изменении вида разрешённого использования.

27. Основанием для отказа в получении разрешения на изменение основного вида разрешённого использования является отсутствие документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, или несоответствие представленных документов требованиям по оформлению проектной документации, технических регламентов, градостроительных регламентов городского округа и предельным параметрам видов разрешённого использования.

28. Глава городского округа в двухнедельный срок принимает решение об изменении или об отказе в изменении вида разрешённого использования участка и объекта капитального строительства.

Решение выдается или направляется заявителю по адресу, указанному в заявлении.

Отказ в выдаче разрешения на изменение основного вида разрешённого использования, как и связанных с ним вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства, может быть оспорен заинтересованными лицами в судебном порядке.

В случае необходимости проведения реконструкции, перепланировки объекта капитального строительства и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения указанный в части 28 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Статья 10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

29. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводит администрация городского округа Рефтинский. 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.

30. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

31. С учётом результатов публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского округа Рефтинский. Глава городского округа Рефтинский в течение трёх дней со дня поступления рекомендаций Комиссии, выработанных по результатам публичных слушаний, издает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе. Постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

32. Виды использования недвижимого имущества, отсутствующие в градостроительных регламентах Правил, являются неразрешёнными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, без внесения дополнений и изменений в регламенты соответствующей зоны в установленном Правилами порядке.

Для каждой зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешённого использования недвижимого имущества.

Статья 11. Отклонения от Правил

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

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

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

Заявление о предоставлении такого разрешения должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского округа Рефтинский;

3) допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

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

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

37. Глава городского округа Рефтинский в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа Рефтинский

Статья 12. Назначение и виды документации по планировке территории

39. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории городского округа Рефтинский, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

40. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку со стороны улицы. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

41. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

проектов планировки без проектов межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе;

проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с включением в их состав градостроительных планов земельных участков;

градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

42. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана городского округа Рефтинский, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

43. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации городского округа Рефтинский, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативным и правовыми актами Думы городского округа Рефтинский.

Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации городского округа Рефтинский

44. Решение о подготовке документации по планировке территории городского округа Рефтинский принимается администрацией городского округа Рефтинский по собственной инициативе, по инициативе Думы, Главы городского округа Рефтинский, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского округа Рефтинский свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

45. Администрация городского округа Рефтинский осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, по результатам которой принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе городского округа Рефтинский или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

46. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы городского округа Рефтинский, до их утверждения, подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с учётом положений статьи 18 настоящих Правил.

47. Глава городского округа Рефтинский с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её в администрацию городского округа Рефтинский на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

48. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

Статья 14. Градостроительный план

49. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

50. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

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

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

51. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

52. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в порядке, определяемом нормативным правовым актом Думы городского округа Рефтинский с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

53. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

54. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава городского округа Рефтинский.

Статья 16. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила

55. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом нормативным правовым актом Думы городского округа Рефтинский с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

56. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей городского округа Рефтинский проводятся в обязательном порядке.

57. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта городского округа Рефтинский может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Свердловской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

58. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления городского округа Рефтинский, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

59. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

60. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

61. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о

проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой городского округа Рефтинский решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 17. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

62. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется нормативным правовым актом Думы городского округа Рефтинский с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

63. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

64. Комиссия по землепользованию направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается

данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

65. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию по землепользованию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

66. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

67. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа Рефтинский о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования составляет один месяц.

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

Статья 18. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

69. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется нормативным правовым актом Думы городского округа Рефтинский с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

70. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных

участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

71. Комиссия по землепользованию направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, на котором расположен объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, на котором расположен объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

72. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в Комиссию по землепользованию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

73. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

74. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа Рефтинский о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства составляет один месяц.

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

Статья 19. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

76. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым актом Думы городского округа Рефтинский с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

77. В целях соблюдения права 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 планировки и проекта 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.

78. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

79. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

80. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

81. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа Рефтинский о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава 6. Внесение изменений в Правила

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила

82. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основаниями для рассмотрения главой администрации городского округа Рефтинский вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану городского округа Рефтинский, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

83. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Свердловской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) думой городского округа Рефтинский, администрацией городского округа Рефтинский, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Рефтинский;

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

84. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа Рефтинский.

85. Глава городского округа Рефтинский с учётом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

86. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане городского округа Рефтинский, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

87. Глава городского округа Рефтинский не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

88. Администрация городского округа Рефтинский осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Рефтинский, Схеме территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

По результатам проверки, администрация городского округа Рефтинский направляет проект о внесении изменений в Правила Главе городского округа Рефтинский или в случае обнаружения его несоответствия требованиям - в Комиссию на доработку.

89. Глава городского округа Рефтинский при получении от администрации городского округа Рефтинский проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

90. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации городского округа Рефтинский. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

91. Глава городского округа Рефтинский в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу городского округа Рефтинский или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 21. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

92. Изменения в Правила утверждаются Думой городского округа Рефтинский. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Дума городского округа Рефтинский по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе администрации городского округа Рефтинский на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения в Правила, после их утверждения, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных

правовых актов и размещаются на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет».

Статья 22. Доступность Правил землепользования и застройки

93. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических и должностных лиц. Администрация городского округа Рефтинский обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путём:

1) опубликования Правил в средствах массовой информации;

2) размещения на официальном сайте городского округа Рефтинский в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в администрации городского округа Рефтинский.

Глава 7. Права использования недвижимого имущества, возникшие до введения Правил

Статья 23. Действие Правил в отношении ранее возникших прав

94. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления городского округа Рефтинский по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) расположены за пределами красных линий, установленных утверждёнными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

2) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (площадь, плотность застройки, высота, этажность построек, процент застройки) значений, установленных в приложении для каждой зоны.

Статья 24. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

97. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды. Для этих объектов Постановлением главы городского округа Рефтинский устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

98. Реконструкция указанных в пункте 97 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования, установленных градостроительным регламентом зоны.

99. Площадь и строительный объём объектов недвижимости, виды использования которых не содержатся в списке разрешённых для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть изменён на иной несоответствующий Правилам вид использования.

Статья 25. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

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

Органы местного самоуправления городского округа Рефтинский после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

1) приведении в соответствие с Правилами ранее утверждённых и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) разработке новой градостроительной документации - проектов планировки, проектов межевания - которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешённого использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства применительно к соответствующим зонам.

Глава 8. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 26. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

102. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированными для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утверждённых границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон публичных сервитутов);

2) установлено разрешённое использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории городского округа Рефтинский;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учёте земельных участков;
- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования.

103. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости проводятся по инициативе и за счёт средств органов местного самоуправления, органов государственной власти, физических и юридических лиц.

Глава 9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 27. Земли общего пользования

104. Земли общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан.

На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.

На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений (в том числе выгребных ям, ёмкостей и бункеров, овощных ям, колодцев и других).

Статья 28. Внутриквартальные земли многоквартирной застройки

105. Внутриквартальные земли многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами (школы, детские сады, спортивные площадки, хозяйственные дворы объектов торговли и обслуживания и другие объекты в соответствии с действующим законодательством и др.).

Внутриквартальные земли могут быть закреплены за существующими и проектируемыми объектами по нормам обеспечения либо пропорционально эксплуатационным площадям жилых домов с выделением земель, занятых транспортными (магистральными) инженерными сетями, а также земель общего пользования.

На внутриквартальных землях многоквартирной застройки запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.

Статья 29. Внутриквартальные земли индивидуальной застройки

106. При предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в застроенных на внутриквартальных землях с установленными сверх нормы земельными участками вопрос изъятия части земельного участка из существующих домовладений может быть решён в случае перепланировки кварталов. Отвод участков в этом случае осуществляется в соответствии с проектами перепланировки кварталов.

Проекты перепланировки разрабатываются проектными организациями и согласовываются с администрацией городского округа Рефтинский.

Предприятия, учреждения и организации, ведущие строительство в районах индивидуальной застройки, принимают в установленном порядке участие в сооружении общих сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения, а также в благоустройстве районов.

Все виды благоустройства в районах индивидуального жилищного строительства производятся с разрешения администрации городского округа Рефтинский.

Контроль за производством работ по благоустройству улиц, проездов, а также за соблюдением установленных проектом красных линий, линий регулирования застройки осуществляется администрацией городского округа Рефтинский.

На данных землях запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.

Статья 30. Порядок установления линий градостроительного регулирования

107. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территории и проектами межевания территории.

На территории городского округа Рефтинский действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1) красные линии;

2) линии регулирования застройки;

3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утверждённая документация по планировке территории.

Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

Статья 31. Порядок присвоения адресного номера, ведение адресного плана, выдачи адресной справки

108. Присвоение адресных номеров зданиям и сооружениям в городском округе Рефтинский осуществляет администрация городского округа, а также осуществляет ведение дежурных адресных планов на территории посёлка Рефтинский.

109. 3дание, строение, сооружение, имущественный комплекс могут иметь только один адресный номер.

Пристроенные объекты могут иметь отдельный адресный номер.

Временным сооружениям адресный номер не присваивается.

В случае чересполосного расположения участка с объектами недвижимости (при условии размещения их в смежных кадастровых кварталах) при одном владельце недвижимого имущества на каждый объект присваивается отдельный адресный номер.

110. При переходе права собственности на какое-либо строение, здание, являющееся частью имущественного комплекса, администрация городского округа Рефтинский по заявлению заказчика подготавливает схему раздела территории и присваивает новый адресный номер.

111. Адресная справка с новым адресом выдается заявителю по месту требования для дальнейшего оформления или переоформления правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.

Адресная справка с новым адресом и правоустанавливающими документами на земельный участок предоставляются в орган кадастрового учета для внесения соответствующих изменений в техническую документацию и оформления сведений о возникшем объекте недвижимости для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 32. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации

112. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения необходимых материалов о природных условиях территории, для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, объектов капитального строительства, для проведения расчётов оснований, фундаментов и конструкций;

Отчет об инженерно-геологических изысканий заказчик обязан безвозмездно в 1 экземпляре сдать на хранение в администрацию городского округа Рефтинский.

Статья 33. Порядок согласования проектной документации

113. Эскизные проекты или предпроектные проработки, прилагаемые заказчиком к заявлениям, подлежат согласованию с администрацией городского округа Рефтинский.

114. Строительство, в т.ч. реконструкция и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений, а также трасс инженерных коммуникаций, консервация и ликвидация опасных объектов, осуществляются на основании согласованной проектной документации, разработанной в соответствии с градостроительным планом.

Администрация городского округа Рефтинский согласовывает проектную документацию в части соответствия её требованиям градостроительного плана, действующим нормативам и правилам.

Заказчик представляет в администрацию городского округа Рефтинский проектную документацию в объёме, указанном в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

Администрация городского округа Рефтинский готовит согласование по проектной документации в течение недели.

115. Разработка, финансирование, согласование, экспертиза, утверждение, внесение изменений в проектную документацию и определение способа её использования являются неотъемлемым правом заказчика и осуществляются в установленном порядке по его инициативе, за его счёт и под его полную ответственность за выполнение требований градостроительного плана.

116. Срок действия согласованной проектной документации устанавливается равным продолжительности строительства, но не более 2-х лет до начала строительства.

117. Заказчик обязан сдать в распоряжение администрации городского округа Рефтинский один экземпляр согласованной проектной документации в объёме, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 34. Порядок оформления и выдачи ордера и разрешения на производство земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений, при проведении ремонтных работ на инженерных сетях и сооружениях, и иных земляных работах

118. Разрешение на производство земляных работ на благоустроенных территориях выдается администрацией городского округа Рефтинский либо уполномоченным ей лицом (типовая форма разрешения, утверждённая постановлением главы городского округа Рефтинский).

Ордер на производство земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений, а также при проведении ремонтных работ на инженерных сетях и сооружениях и иные земляные работы выдает администрация городского округа Рефтинский либо уполномоченное ей лицо (типовая форма ордера, утверждённая постановлением главы городского округа Рефтинский).

119. Для получения ордера и разрешения на производство земляных работ заказчику необходимо представить в администрацию городского округа Рефтинский либо в уполномоченное ей лицо проектную документацию, согласованную с эксплуатирующими организациями, правообладателями земельных участков, на территории которых предусматривается производство земляных работ.

120. Выполнение земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений осуществляется при техническом надзоре заказчика, эксплуатирующей организации и авторском надзоре проектной организации.

121. Срок действия ордера и разрешения на производство земляных работ выданных администрацией городского округа Рефтинский или уполномоченной ей лицом на производство земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией. Для иных ордеров и разрешений на производство земляных работ срок действия равен одному месяцу.

122. Ордер с приложением контрольной съёмки трассы коммуникации и актом приёмки восстановленного благоустройства (типовая форма, утверждённая постановлением главы городского округа Рефтинский) по окончании производства земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений передается подрядчиком в администрацию городского округа или уполномоченной ей лицу и подлежит закрытию.

123. Производство земляных работ при строительстве инженерных сетей и сооружений, при проведении ремонтных работ на инженерных сетях и сооружениях и иных земляных работ без оформления ордера и разрешения на производство земляных работ является нарушением правил благоустройства, правил землепользования и застройки, либо самовольным строительством.

Статья 35. Порядок осуществления контроля за строительством инженерных сетей и сооружений

124. Контроль за строительством инженерных сетей и сооружений на территории городского округа осуществляет администрация городского округа Рефтинский.

125. Запрещается производить перемещение существующих сетей и сооружений без утверждённой проектной документации на данное перемещение. По окончании строительства заказчик обязан предоставить в администрацию городского округа Рефтинский исполнительную съёмку произведенных работ.

126. Заказчик (застройщик), осуществляющий производство работ по прокладке инженерных сетей и сооружений, всегда должен иметь на месте производства работ разрешение на строительство, ордер на производство земляных работ, разрешение на производство земляных работ и проект.

В случае выявленных нарушений, ответственные за производство работ лица обязаны остановить работы до устранения нарушений.

127. Ответственность за самовольное строительство инженерных сетей и сооружений без согласования в установленном порядке проекта и других разрешительных документов устанавливается действующим законодательством РФ.

Статья 36. Порядок приёмки в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений

128. Приёмка в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, осуществляется приёмочной комиссией, назначаемой главой городского округа Рефтинский.

129. На все вновь построенные и реконструируемые подземные сети и сооружения строительными организациями составляются в процессе строительства и до начала засыпки исполнительные чертежи, на которых должны быть показаны сети под дорогами, муфты на электрических кабелях, стыки газопроводов, неподвижные опоры на теплопроводах и так далее.

Исполнительная съёмка самотечной хозбытовой, ливневой, телефонной канализаций, имеющих колодцы, может проводиться после засыпки траншеи, уплотнения грунта и восстановления элементов благоустройства.* Исполнительные съемки или чертежи сдаются на хранение в администрацию городского округа Рефтинский.

130. Лица, осуществляющие технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений обязаны:

1) периодически выполнять исполнительную геодезическую проверку (съёмку) соответствия проекту строящихся сооружений и инженерных сетей;

2) проверять качество строительных работ, исполнительных чертежей и схем, участвовать в проведении технических испытаний и приёмке выполненных работ.

131. Выявленные исполнительной съёмкой отклонения от утверждённого проекта рассматриваются администрацией городского округа Рефтинский.

Ответственность за своевременное представление исполнительных чертежей и съёмок, законченных строительством инженерных сетей и сооружений, несёт заказчик (застройщик).

132. В случае отсутствия информации о подземных инженерных сетях и сооружениях на плановых картографических материалах в информационной

* Исполнительная съёмка самотечной хозбытовой, ливневой, телефонной канализации, не имеющих колодцы должна проводиться до засыпки траншеи.

системе обеспечения градостроительной деятельности ответственность за технические повреждения сетей (сооружений) несут организации, осуществляющие их эксплуатацию.

В случае повреждения существующих инженерных сетей и сооружений, имеющихся на плановых картографических материалах, ответственность несёт организация, проводящая работы. В каждом конкретном случае повреждения инженерных сетей и сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон.

133. Бесхозяйные инженерные сети и сооружения, обращаются в муниципальную собственность, в соответствии с действующим законодательством и подлежат передаче на обслуживание эксплуатирующих организаций.

Статья 37. Осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства

134. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

Строительство может осуществлять застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации.

135. При осуществлении строительства, реконструкции 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, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

Если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной

власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ.

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

136. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции (включая устройство и наращивание дымоходов и вентиляционных каналов, изменение формы и отделки лифтовых шахт над крышей зданий), допускается только на основании вновь утверждённой застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

137. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Статья 38. Разрешение на снос зданий и сооружений

138. Разрешение на снос является документом, подтверждающим право собственника (заказчика) производить снос зданий и сооружений при осуществлении градостроительной деятельности.

139. Для получения разрешения на снос объекта недвижимости (за исключением индивидуальных жилых домов) собственник (заказчик) подает заявление главе городского округа Рефтинский с приложением следующих

документов:

1) копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости;

2) заключение проектной организации о техническом состоянии объекта (в случае необходимости);

3) технический план;

4) проект организации сноса (ограждение, складирование и так далее);

5) сведения о времени и сроках проведения работ.

На основании представленных документов глава городского округа Рефтинский в недельный срок выдаёт разрешение на снос. Срок сноса указывается в разрешении.

Разрешение на снос индивидуальных жилых домов с последующим строительством выдается администрацией городского округа Рефтинский.

140. Для получения разрешения на снос индивидуального жилого дома собственник подает заявку в администрацию городского округа Рефтинский с приложением следующих документов:

1) копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости;

2) технический план;

3) сведения о времени и сроках проведения работ.

На основании представленных документов администрация городского округа Рефтинский в недельный срок выдает разрешение на снос. Срок сноса указывается в разрешении.

141. При новом строительстве объектов, в том числе индивидуальных жилых домов, разрешение на снос объектов, попадающих в участок застройки, содержится в разрешении на строительство.

142. Отказ в получении разрешения на снос может быть обжалован заинтересованным лицом в судебном порядке.

143. Сведения о сносе стационарных объектов, в том числе индивидуальных жилых домов, заказчик передаёт в орган кадастрового учёта для внесения в техническую документацию, а так же в администрацию городского округа Рефтинский для внесения изменений на дежурных адресных планах.

144. Принудительный снос построек (жилой дом, строение, сооружение или иное недвижимое имущество), нарушающих утверждённую планировку городского округа, мешающих проезду, представляющих опасность в пожарном или санитарном отношении; построенных ближе установленных расстояний до объектов систем газоснабжения, теплоснабжения, водопроводов, канализации, проводится по решению суда.

Постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт.

Глава городского округа Рефтинский принимает постановление о необходимости сноса постройки.

Администрация городского округа Рефтинский в течение 3 дней с момента подписания постановления главы городского округа Рефтинский о сносе постройки письменно (заказным письмом с уведомлением о вручении) предупреждает лицо, осуществившее постройку, о необходимости в течение

двух недель со дня получения предупреждения добровольно произвести снос постройки.

В случае если лицо, осуществившее постройку, в течение двух недель со дня вручения ему письменного предупреждения не осуществило добровольный снос возведенной постройки, администрация городского округа Рефтинский направляет документы в суд.

По решению суда постройка сносится силами специализированной организации, определённой главой городского округа Рефтинский.

Принудительный снос постройки, не являющейся объектом капитального строения (киоск, навес, сарай, гараж и т.д.) производится в присутствии представителей администрации городского округа Рефтинский, Асбестовского городского отдела внутренних дел Свердловской области. Принудительный снос постройки, являющейся объектом капитального строения, производится при наличии проекта производства работ (ППР) и в присутствии представителей администрации городского округа Рефтинский, Асбестовского городского отдела внутренних дел Свердловской области.

Средства, израсходованные при совершении принудительного сноса постройки, взыскиваются с лица, осуществившего строительство.

Статья 39. Основание установления публичных сервитутов

145. Дума городского округа Рефтинский по результатам публичных слушаний устанавливает применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд, по следующим основаниям для:

1) проезда, прохода через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта систем инженерно-технического обеспечения, а также объектов транспортной инфраструктуры;

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе;

11) охраны исторических и природных объектов;

12) иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путём установления публичных сервитутов.

146. Границы зон действия публичных сервитутов дополнительно отображаются: на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки, картографических материалах в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Границы действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастра недвижимости.

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

Статья 40. Порядок содержания элементов внешнего благоустройства

147. Землепользователи, землевладельцы, собственники обязаны содержать в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа Рефтинский:

1) жилые, культурно-бытовые, административные, промышленные и торговые здания, театры, кинотеатры, вокзалы, оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок;

2) наружные двери и окна, витринные устройства, ограды и газонные ограждения, заборы, автобусные остановки, в том числе совмещенные с торговыми павильонами, остановочные комплексы;

3) фонари уличного освещения, опоры, столбы, мачты, скамейки и парковые диваны, указатели наименований улиц, домовые номерные знаки, трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые газовые пункты и насосные станции;

4) скульптуры, памятники и другие монументальные сооружения.

Внешний вид фасадов зданий и сооружений, либо его элементов (устройство вывесок и элементов рекламы, кровля, входные группы, форма оконных переплетов и их окраска с наружной стороны), а также малых архитектурных форм должен согласовываться с администрацией городского округа Рефтинский.

148. Владельцы зданий и сооружений обязаны:

1) проводить косметический ремонт входных групп не реже одного раза в пять лет;

2) выполнять поддерживающий ремонт элементов отделки входных групп по мере повреждения (панели, облицовочные плитки, элементы конструкций крыльца);

3) устанавливать малые архитектурные формы, предусмотренные проектной документацией.

149. Установка на кровле зданий конструкций, не предусмотренных проектом, должна согласовываться с администрацией городского округа

Рефтинский, собственником здания, собственник здания несет большую ответственность за действия, произведенные с имуществом.

150. Владельцы строений и домовладельцы обязаны своевременно производить установку отливов, водосточных труб и выполнять отмостки.

Владельцы строений и домовладельцы должны иметь на зданиях номерной знак, а на угловых зданиях – указатели наименования улиц.

Освещение у подъездов жилых многоквартирных домов должны включаться с наступлением темноты одновременно с включением наружного освещения улиц посёлка.

151. Витрины магазинов, предприятий питания, бытового обслуживания и культуры должны быть надлежащим образом оформлены и оборудованы специальной осветительной арматурой.

152. Расклейка газет, плакатов, афиш, различного рода объявлений и печатной рекламы разрешается только в специально определенных, приспособленных местах, по согласованию с собственником имущества, к которому они прикрепляются.

153. Строительные площадки в пределах селитебной застройки должны обязательно огораживаться забором. В местах движения пешеходов забор должен иметь козырёк и тротуар с ограждением от проезжей части улиц.

Запрещается установка ограждений строительных площадок с выносом забора за красную линию улицы, с занятием под эти цели тротуаров, газонов, дорог без согласования с организацией, определённой главой городского округа Рефтинский.

154. Владельцы подземных инженерных коммуникаций обязаны содержать в исправном состоянии смотровые колодцы, а также люковые закрытия колодцев, которые должны быть на одном уровне с полотном дороги, тротуара и газона.

155. Запрещается:

1) самовольное строительство и установка ограждений;

2) самовольное устройство балконов;

3) устройство балконов на вторых и последующих этажах, лоджий, террас, эркеров для квартир первых и последующих этажей многоквартирных жилых домов;

3) устройство вспомогательных помещений под балконами, лоджиями первых этажей многоквартирных жилых домов;

4) складировать тару вне торгового сооружения, оставлять на улице оборудование передвижной мелкорозничной торговли и тару после окончания торговли;

5) самовольная вырубка и обрезка деревьев и кустарников;

6) обозначать места гибели людей.

156. Устройство балконов возможно только на первых этажах многоквартирных жилых домов и при условии расположения над данными помещениями балконов на верхних этажах. Балкон должен вписаться в архитектуру жилого дома, не нарушать эстетическое восприятие фасада жилого

дома, не выходить за границы балконов, расположенных на втором и последующих этажах. Не допускается устройство помещений под балконами. Балконы должны быть выполнены в строгом соответствии с проектной документацией и в обязательном порядке приняты приемочной комиссией. Балкон, построенный не в соответствии с согласованной проектной документацией, подлежит демонтажу за счёт собственника данного жилого помещения.

Для получения разрешения на устройство балкона на первом этаже многоквартирного дома собственник подает заявление главе городского округа Рефтинский с приложением следующих документов:

1) правоустанавливающие документы на жилое помещение;

2) технический паспорт жилого помещения;

3) проект на устройство балкона, согласованный архитектором, управляющей организацией и коммунальными службами;

4) протокол решения собственников жилого дома о согласии жильцов жилого дома на устройство балкона.

Окончание выполнения работ по устройству балкона оформляется актом приёмочной комиссии о готовности жилого помещения к эксплуатации.

156.1. Порядок организации, сроки и последовательность действий при предоставлении разрешения на устройство балкона на первых этажах многоквартирных жилых домов и оформления акта приёмочной комиссии о готовности жилого помещения к эксплуатации устанавливаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

157. Устройство пандусов для маломобильных групп населения на первых этажах многоквартирных жилых домов возможно при условии соблюдения требований Жилищного кодекса РФ, СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для малобильных групп населения. Актуализированная редакция. СНиП 35-01-2001, Постановления Правительства от 09.07.2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов.

Статья 41. Предписания администрации городского округа Рефтинский за административные правонарушения

158. Администрация городского округа Рефтинский имеет право выписывать предписания на устранение выявленных на территории городского округа Рефтинский нарушений настоящих Правил, в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ и законами Свердловской области, регулирующими сферу об административных правонарушениях.

Статья 42. Ответственность за нарушение Правил

159. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Кодексом об

административных правовых нарушениях Российской Федерации, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, иными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

Административная ответственность устанавливается за уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний администрации городского округа Рефтинский:

1) нарушение разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости;

2) уклонение от исполнения требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

3) недопущение должностных лиц администрации на объекты недвижимости, находящиеся в стадии строительства, реконструкции, для осуществления контроля за соблюдением строительных норм и правил.

Часть 2. Градостроительные регламенты

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Понятие зонирования

Градостроительное зонирование - регулирование отношений в сфере землепользования и застройки территории городского округа Рефтинский, осуществляемое посредством разделения территории на зоны с различными режимами градостроительной деятельности (градостроительными регламентами) и установления порядка использования и изменения земельных участков и иных объектов недвижимости в их пределах.

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

Статья 2. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения

1. В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации на территории городского округа Рефтинский могут устанавливаться зоны следующих видов: рекреационные, жилые, общественно-деловые, производственные, специальные, резервные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования и другие.

При этом виды использования земельных участков подразделяются на основные, вспомогательные и условно разрешённые виды.

2. На карте градостроительного зонирования территории городского округа Рефтинский:

1) выделены территориальные зоны;

2) обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) обозначены основные территории общего пользования, выделенные или предназначенные для выделения посредством красных линий.

3. Территория городского округа Рефтинский в соответствии с картой зонирования разделяется на зоны, указанные в нижеследующей таблице.

Перечень зон выделенных на «Карте градостроительного зонирования»	
Жилая зона	
Ж-1	Зона жилых домов усадебного типа
Ж-2	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов
Ж-3	Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
Ж-4	Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов
Общественно-деловая зона	
ОД(К)	Общественно-деловая зона (комплексная)
ОД(С-1)	Зона торговых комплексов
ОД(С-2)	Зона лечебно-оздоровительных комплексов
ОД(С-3)	Зона культурно-развлекательных комплексов
ОД(С-4)	Зона культовых религиозных комплексов

ОД(С-5)	Зона спортивных комплексов
ОД(С-6)	Зона учебных комплексов
ОД(С-9) (Б)	Зона муниципальных административных комплексов
Зона объектов инженерной инфраструктуры	
И-1	Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
И-2	Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры
И-3	Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
И-3(1)	Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры
Зона внешней транспортной инфраструктуры	
Т.1-1	Зона объектов воздушного транспорта
Т.1-2	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т.2	Зона объектов автомобильного транспорта
Т.2-1	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 300 м
Т.2-2	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м
Т.2-3	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м
Т.2-4	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ менее 50 м
Коммунально-складская зона	
КС-5	Коммунально-складская зона V класса
КС-6	Коммунально-складская зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны
Сельскохозяйственная зона	
СХ	Земли сельскохозяйственного назначения
СХ-7	Зона ведения коллективного садоводства
СХ-7(1)	Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)
Зона рекреационного назначения	
Р-1	Зона городских лесов, лесопарков
Р-2	Зона городских парков, скверов, садов.
Р-3	Зона водных объектов.
Р-4	Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей.
С(О)	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Зона общего пользования	
ЗОП	Зона общего пользования
ЗОП-1	Зона общего пользования (береговая полоса)
Земли промышленности	
ЗП	Земли промышленности
П-1	Производственная зона 1 класса
П-3	Производственная зона 3 класса
ЛЗ	Земли лесного фонда
ЗВ	Земли водного фонда
ЗЗ	Земли запаса

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

4. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с действующим законодательством на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, равно как всё, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Регламент земельных участков определяется на основании его размещения в определённую зону и установленных там видов использования. Выбрать основной разрешённый вид использования имеет право сам владелец недвижимости без дополнительных разрешений и согласований.

5. Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

1) 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 вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территории общего пользования;

3) занятые линейными объектами;*

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. На картах градостроительного зонирования городского округа Рефтинский выделены зоны, по которым прописаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) видов территориальных зон;

2) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;

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

4) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых действующим генеральным планом;

5) зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);

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

8. Территориальные зоны на картах градостроительного зонирования покрывают всю территорию городского округа Рефтинский в пределах границы городского округа без разрывов и перекрытий.

Территориальные зоны устанавливаются по:

1) улицам, проездам;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам полос отвода для коммуникаций;

5) границам посёлка, городского округа;

6) естественным границам природных объектов;

7) границам земельного участка, установленным по требованиям СНиП;

*Транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды. Использование территорий в границах отвода транспортных и инженерных коммуникаций, а также технических зон инженерных сооружений, определяется их целевым назначением.

8) иным границам.

Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

9. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах городского округа Рефтинский, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении частных сервитутов, другим документам;

3) требованиям СанПиН, СНиП.

10. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешённого использования;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости

Таблица наименований территориальных зон, видов и параметров разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства для отнесения их к одной территориальной зоне, определения функциональных подзон, параметров их планируемого развития и видов разрешённого использования		
		Основной вид разрешённого использования	**Вспомогательный вид разрешённого использования**	**Условно разрешённый вид использования**
Ж	Жилая зона	Застройка территории жилыми зданиями, встроено-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли, в том числе:		
Ж-1	Зона жилых домов усадебного типа	1) для индивидуального жилищного строительства; 2) для ведения личного подсобного хозяйства; 3) обслуживание жилой застройки; 4) коммунальное обслуживание; 5) магазины; 6) земельные участки (территории) общего пользования.	1) животноводство; 2) птицеводство; 3) пчеловодство; 4) ведение огородничества; 5) ведение садоводства.	1) объекты гаражного назначения; 2) дошкольное, начальное и среднее общее образование; 3) ветеринарное обслуживание.
Ж-2	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов	1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка; 2) блокированная жилая застройка; 3) обслуживание жилой застройки; 4) коммунальное обслуживание; 5) бытовое обслуживание; 6) магазины; 7) дошкольное, начальное и среднее общее образование; 8) общественное питание; 9) земельные участки (территории) общего пользования.	1) связь.	1) объекты гаражного назначения; 2) спорт.
Ж-3	Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов	1) среднеэтажная жилая застройка; 2) обслуживание жилой застройки; 3) коммунальное обслуживание; 4) деловое управление; 5) банковская и страховая деятельность; 6) гостиничное обслуживание; 7) бытовое обслуживание; 8) магазины; 9) дошкольное, начальное и	1) выставочно-ярмарочная деятельность; 2) обеспечение внутреннего правопорядка.	1) развлечения; 2) историко-культурная деятельность.

		среднее общее образование; 10) общественное питание; 11) спорт 12) земельные участки (территории) общего пользования.		
Ж-4	Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов	1) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); 2) обслуживание жилой застройки; 3) коммунальное обслуживание; 4) деловое управление; 5) банковская и страховая деятельность; 6) гостиничное обслуживание; 7) бытовое обслуживание; 8) магазины; 9) общественное питание; 10) спорт; 11) земельные участки (территории) общего пользования.	1) выставочно-ярмарочная деятельность; 2) обеспечение внутреннего правопорядка.	1) развлечения; 2) историко-культурная деятельность.
ОД	Общественно-деловая зона	Застройка территории многофункциональными комплексными объектами (ОДК) и специализированными (ОДС) объектами общественно-делового назначения, в том числе:		
ОД(К)	Общественно-деловая зона (комплексная)	1) коммунальное обслуживание; 2) деловое управление; 3) банковская и страховая деятельность; 4) гостиничное обслуживание; 5) бытовое обслуживание; 6) магазины; 7) общественное питание; 8) спорт; 9) земельные участки (территории) общего пользования; 10) связь; 11) образование и просвещение; 12) культурное развитие.	1) выставочно-ярмарочная деятельность; 2) обеспечение внутреннего правопорядка.	1) развлечения; 2) историко-культурная деятельность.
ОД (С-1)	Зона торговых комплексов	1) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); 2) рынки; 3) магазины; 4) общественное питание; 5) земельные участки (территории) общего пользования; 6) коммунальное обслуживание.	1) выставочно-ярмарочная деятельность; 2) обеспечение внутреннего правопорядка.	1) развлечения; 2) историко-культурная деятельность.
ОД (С-2)	Зона лечебно-оздоровительных комплексов	1) социальное обслуживание; 2) здравоохранение; 3) амбулаторно – поликлиническое обслуживание;	1) общественное управление; 2) связь; 3) склады.	1) бытовое обслуживание; 2) деловое управление; 3) отдых (рекреация).

		4) спорт; 5) санаторная деятельность; 6) курортная деятельность; 7) земельные участки (территории) общего пользования; 8) коммунальное обслуживание.		
ОД (С-3)	Зона культурно-развлекательных комплексов	1) культурное развитие; 2) выставочно - ярмарочная деятельность; 3) историко – культурная деятельность; 4) земельные участки (территории) общего пользования; 5) коммунальное обслуживание.	1) спорт; 2) общественное питание.	1) отдых (рекреация).
ОД (С-4)	Зона культовых религиозных комплексов	1) религиозное использование; 2) земельные участки (территории) общего пользования; 3) коммунальное обслуживание.	1) для ведения личного подсобного хозяйства.	1) историко-культурная деятельность.
ОД (С-5)	Зона спортивных комплексов	1) спорт; 2) развлечения; 3) отдых (рекреация); 4) природно-познавательный туризм; 5) земельные участки (территории) общего пользования; 6) коммунальное обслуживание; 7) резервные леса.	1) туристическое обслуживание; 2) склады.	1) причалы для маломерных судов.
ОД (С-6)	Зона учебных комплексов	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) образование и просвещение; 4) дошкольное, начальное и среднее общее образование; 5) среднее и высшее профессиональное образование; 6) обеспечение научной деятельности; 7) спорт.	1) склады.	1) развлечения.
ОДС-9 (Б)	Зона муниципальных административных комплексов	1) общественное управление; 2) деловое управление; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание.	1) обслуживание автотранспорта. 2) склады.	не установлены
И	Зона объектов инженерной инфраструктуры	Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий, в том числе:		
И-1	Зона водо-обеспечивающих	1) земельные участки (территории) общего	1) связь; 2) склады.	1) запас.

	объектов инженерной инфраструктуры	пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) недропользование.		
И-2	Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) недропользование; 4) склады; 5) гидротехнические сооружения.	1) связь; 2) резервные леса.	1) запас.
И-3	Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) ведение садоводства; 4) ведение огородничества.	1) резервные леса.	
И-3(1)	Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) ведение садоводства; 4) ведение огородничества.	1) резервные леса.	1) отдых (рекреация); 2) причалы для маломерных судов; 3) склады.
Т.1	Зона внешней транспортной инфраструктуры	Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции внешнего транспортного обеспечения территорий, в том числе:		
Т.1-1	Зона объектов воздушного транспорта	1) воздушный транспорт	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание.	не установлены
Т.1-2	Зона объектов железнодорожного транспорта	1) железнодорожный транспорт; 2) склады; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание; 5) ведение садоводства; 6) ведение огородничества.	1) деловое управление; 2) связь.	1) объекты гаражного назначения; 2) обслуживание автотранспорта.
Т.2	Зона объектов автомобильного транспорта	Застройка зоны объектами, предприятиями и сооружениями транспортного обеспечения территории, в том числе:		
Т.2-1	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 300 м	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) обслуживание автотранспорта; 4) объекты придорожного сервиса; 5) автомобильный транспорт.	1) склады; 2) связь.	1) объекты гаражного назначения.
Т.2-2	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное	1) склады; 2) связь.	1) объекты гаражного назначения.

		обслуживание; 3) обслуживание автотранспорта; 4) объекты придорожного сервиса; 5) автомобильный транспорт.		
Т.2-3	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м	1) земельные участки (территории) общего пользования; 2) коммунальное обслуживание; 3) обслуживание автотранспорта; 4) объекты придорожного сервиса; 5) автомобильный транспорт; 6) объекты гаражного назначения.	1) склады; 2) связь.	
Т.2-4	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ менее 50 м	1) склады; 2) объекты гаражного назначения; 3) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 4) земельные участки (территории) общего пользования; 5) коммунальное обслуживание; 6) резервные леса.	1) связь.	
КС	Коммунально-складская зона			
КС-5	Коммунально-складская зона V класса	1) склады; 2) объекты гаражного назначения; 3) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 4) земельные участки (территории) общего пользования; 5) коммунальное обслуживание; 6) резервные леса; 7) обслуживание автотранспорта; 8) ритуальная деятельность; 9) производственная деятельность; 10) бытовое обслуживание.	1) деловое управление.	не установлены
КС-6	Коммунально-складская зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны	1) склады; 2) объекты гаражного назначения; 3) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 4) земельные участки (территории) общего пользования; 5) коммунальное обслуживание; 6) обслуживание	1) деловое управление.	1) ветеринарное обслуживание.

		автотранспорта; 7) ритуальная деятельность; 8) магазины; 9) бытовое обслуживание; 10) гостиничное обслуживание.		
	Сельскохозяйственная зона.	Застройка и использование территории предприятиями и сооружениями сельскохозяйственного производства с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03, в том числе:		
СХ	Земли сельскохозяйственного назначения	1) производственная деятельность; 2) птицеводство; 3) свиноводство; 4) скотоводство; 5) земельные участки (территории) общего пользования; 6) коммунальное обслуживание; 7) ведение садоводства; 8) ведение огородничества.	1) деловое управление; 2) общественное питание; 3) склады; 4) обслуживание автотранспорта.	1) магазины.
СХ-7	Зона ведения коллективного садоводства	1) ведение садоводства; 2) ведение огородничества; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание; 5) резервные леса; 6) растениеводство; 7) овощеводство; 8) животноводство; 9) птицеводство; 10) пчеловодство; 11) питомники.	1) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 2) связь.	1) для ведения личного подсобного хозяйства; 2) склады.
СХ-7(1)	Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)	1) ведение садоводства; 2) ведение огородничества; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание; 5) резервные леса; 6) растениеводство; 7) овощеводство; 8) животноводство; 9) птицеводство; 10) пчеловодство; 11) питомники.	1) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 2) связь.	1) для ведения личного подсобного хозяйства; 2) склады.
	Зона рекреационного назначения	Размещение объектов и сооружений рекреационного назначения, в том числе:		
Р-1	Зона городских лесов, лесопарков	1) охрана природных территорий; 2) резервные леса; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное	не установлены	не установлены

		обслуживание; 5) природно-познавательный туризм.		
Р-2	Зона городских парков, скверов, садов.	1) охрана природных территорий; 2) резервные леса; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание; 5) природно – познавательный туризм.	1) туристическое обслуживание.	1) санаторная деятельность; 2) спорт; 3) причалы для маломерных судов; 4) культурное развитие; 5) отдых (рекреация).
Р-3	Зона водных объектов	1) охрана природных территорий; 2) резервные леса; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание; 5) природно – познавательный туризм; 6) причалы для маломерных судов.	1) туристическое обслуживание.	1) санаторная деятельность; 2) спорт; 3) культурное развитие; 4) отдых (рекреация).
Р-4	Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей.	1) охрана природных территорий; 2) резервные леса; 3) земельные участки (территории) общего пользования; 4) коммунальное обслуживание; 5) природно – познавательный туризм; 6) причалы для маломерных судов; 7) санаторная деятельность; 8) спорт; 9) культурное развитие; 10) отдых (рекреация).	1) туристическое обслуживание.	1) развлечения.
	Зона общего пользования	Застройка и использование территории для прокладки линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах черты населенных пунктов		
ЗОП	Зона общего пользования	1) резервные леса; 2) земельные участки (территории) общего пользования; 3) коммунальное обслуживание; 4) объекты придорожного сервиса.	не установлены	не установлены
ЗОП-1	Зона общего пользования (береговая полоса)	1) резервные леса; 2) земельные участки (территории) общего пользования; 3) отдых (рекреация); 4) общее пользование водными объектами.	не установлены	не установлены
	Земли промышленности	Застройка и использование территории промышленными предприятиями		
ЗП	Земли промышленности	1) производственная деятельность;	1) склады; 2) хранение и	не установлены

		2) ведение садоводства; 3) ведение огородничества; 4) земельные участки (территории) общего пользования; 5) коммунальное обслуживание; 6) резервные леса; 7) рыбоводство.	переработка сельскохозяйственной продукции; 3) связь.	
П-1	Производственная зона 1 класса с СЗЗ 1000 метров	1) производственная деятельность; 2) энергетика; 4) земельные участки (территории) общего пользования; 5) коммунальное обслуживание.	1) деловое управление; 3) общественное питание; 4) склады; 5) обслуживание автотранспорта; 6) связь.	1) гостиничное обслуживание; 2) магазины.
П-3	Производственная зона 3 класса с СЗЗ 300 метров	1) производственная деятельность; 2) строительная промышленность; 3) склады; 4) объекты гаражного назначения; 5) коммунальное обслуживание; 6) земельные участки (территории) общего пользования; 7) коммунальное обслуживание; 8) ведение садоводства; 9) ведение огородничества.	1) деловое управление; 2) общественное питание; 4) склады; 5) коммунальное обслуживание; 6) склады; 7) обслуживание автотранспорта.	1) гостиничное обслуживание; 2) магазины; 3) общественное питание.

Глава 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 4. Общие положения

11. При определении предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства рекомендуется устанавливать следующие показатели:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

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

4) иные показатели.

12. Требования к ограждению земельных участков в зоне Ж-1: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 1,8 метра.

Ограждение земельных участков многоэтажных многоквартирных жилых домов, магазинов запрещается.

13. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых многоквартирных домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и мест временного хранения автомашин достаточно.

14. Расстояние от временных построек, теплиц, парников должно быть до красных линий улиц и проездов минимум 5 метров. По границе коллективного сада, огорода предусмотреть ограждение.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

- от садового домика – минимум 3 метра;
- от построек – минимум 1 метр;
- от стволов среднерослых деревьев – минимум 2 метра;
- от кустарника – минимум 1 метр.

15. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются.

На картах градостроительного зонирования городского округа Рефтинский помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены территории, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

К территориям, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, относятся:

- земли, покрытые поверхностными водами - ЗВ;
- земли запаса - ЗЗ;
- земли лесного фонда - ЛЗ;
- особо охраняемые природные территории - С(О).

Перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и порядок их использования.

16. Настоящими Правилами закрепляется перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

1) Земли, покрытые поверхностными водами (ЗВ) – Рефтинское водохранилище.

Порядок использования территорий, покрытых поверхностными водами, определяется Водным кодексом Российской Федерации.

2) Земли запаса (ЗЗ).

Порядок использования земель запаса определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

3) Земли лесного фонда (ЛЗ).

Порядок использования земель лесного фонда определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

4) Особо охраняемые территории (С(О)) – база «Россохи».

Порядок использования указанных территорий определяется Правительством Свердловской области.

Статья 5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры. Жилые зоны.

17. Ж-1 - зона жилых домов усадебного типа.

Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчёта: не более одной жилой единицы на каждые 600 кв.м участка.

Допускаются отклонения от представленных в таблице 1 показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 м, а расстояния между вспомогательными строениями

(хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 м (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен);

- соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Нормы парковки.

На земельном участке рекомендуется предусмотреть места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчёта:

Отдельно стоящий жилой дом: гараж – не более 2 м/мест на жилую единицу и стоянка – не более 2 м/мест на жилую единицу.

Блокированный жилой дом: встроенный гараж - 1 м/место на жилую единицу и стоянка – 1 м/место на жилую единицу.

18. Ж-2 - зона малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Предельные параметры разрешённого строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице 1 показателям.

Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома из расчёта 30 кв. м. на одну квартиру.

Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения,

- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен);

- соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Нормы парковки.

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчёта не менее:

- отдельностоящий блокированный двухсемейный дом: 1 м/место на жилую единицу

- блокированный многосемейный дом: 1 м/место на жилую единицу

- многоквартирный дом не выше 3 этажей: количество машиномест - 66% от количества жилых единиц.

19. Ж-3 - зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

Предельные параметры разрешённого строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице 1 показателям.

В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах и обеспечиваться отдельным входом.

Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Нормы парковки.

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам из расчета не менее:

- блокированный многосемейный дом: 1 м/место на одну жилую единицу

- многоквартирный дом в 3 - 5 этажей: количество машиномест - 60% от жилых единиц.

- многоквартирный дом до 8 надземных этажей: количество машиномест - 60% от жилых единиц.

23. Ж-4 - зона многоэтажных многоквартирных жилых домов.

В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны предусматриваться на первых этажах и обеспечиваться отдельным входом.

Нормы парковки.

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчёта не менее:

- многоквартирный дом в 9 этажей и выше: количество машиномест – 60% от жилых единиц.

Статья 6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таблица 1

№	обозначения	наименование территориальной зоны	Минимальная площадь земельного участка, жилого дома (кв. м) Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальная площадь земельного участка, жилого дома (кв. м)	Минимальный отступ от границ земельных участков (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) (м)	Предельное количество этажей (эт.) или максимальная высота строений (м)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)
1	Ж-1	Зона жилых домов усадебного типа	Минимальная площадь земельного участка: индивидуальный жилой дом с приусадебным участком – 600 кв. м; блокированный индивидуальный жилой дом с приквартирными земельными участками- 400 кв.м. Минимальная площадь участка, блокированного индивидуального жилого дома с приквартирными земельными участками на 1 семью - включая площадь застройки – 75 кв.м; - без площади застройки – 30 кв.м. Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда): индивидуальный жилой дом с приусадебным участком – 15 м; блокированный индивидуальный жилой дом с приквартирными земельными участками- 11,5 м. Предельная минимальная площадь индивидуального жилого дома – 50,0 кв. м.	индивидуальный жилой дом с приусадебным участком – 1600 кв. м; блокированный индивидуальный жилой дом с приквартирными земельными участками- 1400 кв. м. Предельная максимальная площадь индивидуального жилого дома – 500,0 кв. м.	Минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м; Минимальные отступы строений от боковых границ участка - 3 м; Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: - основного строения – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - прочих строений (гараж, баня и пр.) – 1 м; в случае блокировки строений – 0. Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – 6 м.	Максимальная высота строений (до конька крыши) – 13,6 м; Максимальная высота стен строений (до верха плоской кровли) – 9,6 м; предельное количество этажей – 3 этажа;	60
2	Ж-2	Зона малоэтажных многоквартирн	Минимальная площадь земельного участка: блокированная жилая застройки – 600	не устанавливается	Минимальный отступ строений от передней границы участка – 3 м.	Предельное количество этажей - 4 этажа.	50

		ых жилых домов	кв.м; малоэтажная многоквартирная застройка – 1000 кв.м. Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда): блокированная жилая застройки – 15 м; малоэтажная многоквартирная застройка – 32 м.		Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: основного строения, хозяйственных и прочих строений – 6 м. в случае блокировки строений – 0. Минимальный отступ строений от задней границы участка: блокированная жилая застройки – 3 м; малоэтажная многоквартирная застройка – 6 м.	Максимальная высота строений (до конька крыши): блокированная жилая застройки – 13,6 м; малоэтажная многоквартирная застройка – 16 м. Максимальная высота стен строений (до верха плоской кровли): блокированная жилая застройки – 9,6 м; малоэтажная многоквартирная застройка – 11,6 м.	
3	Ж-3	Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов	Минимальная площадь земельного участка: многоквартирные дома не выше 3-х этажей – 1000 кв.м; многоквартирные дома 4-5 этажей – 2000 кв.м; многоквартирные дома не выше 8 надземных этажей – 2000 кв.м. Минимальная площадь участка при уплотнении существующей застройки: многоквартирные дома не выше 3-х этажей – 100 кв.м/чел; многоквартирные дома 4-5 этажей, дома не выше 8 надземных этажей – 35 кв.м/чел. Минимальная площадь участка в проектируемой застройке: многоквартирные дома не выше 3-х этажей – 40 кв.м/чел; многоквартирные дома 4-5 этажей, дома не выше 8 надземных этажей –	не устанавливается	Минимальный отступ строений от передней границы участка - 3 м; Минимальные отступы строений от боковых границ участка: многоквартирные дома не выше 3-х этажей – 6 м; многоквартирные дома 4-5 этажей – 8 м; многоквартирные дома не выше 8 надземных этажей – 12 м. Минимальный отступ строений от задней границы участка: многоквартирные дома не выше 3-х этажей – 6 м; многоквартирные дома 4-5 этажей – 10 м; многоквартирные дома не выше 8 надземных этажей – 20 м.	Предельное количество этажей – 8 надземных этажей. Максимальная высота строений (до конька крыши): многоквартирные дома не выше 3-х этажей – 16 м; многоквартирные дома 4-5 этажей – 23,5 м; многоквартирные дома не выше 8 надземных этажей – 35 м. Максимальная высота стен строений (до верха плоской кровли): многоквартирные дома не выше 3-х	50

			21 кв.м/чел. Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) – 50 м.			этажей – 11,6 м; многоквартирные дома 4-5 этажей – 21 м; многоквартирные дома не выше 8 надземных этажей – 30 м.	
4	Ж-4	Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов	Минимальная площадь земельного участка многоквартирного дома 2500 кв.м; Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) – 48 м.	не устанавливается	Минимальный отступ строений от передней границы участка - 3 м; Минимальные отступы строений от боковых границ участка – 12 м; Минимальный отступ строений от задней границы участка – 20 м.	Предельное количество этажей – 9 и выше; Максимальная высота строений (до конька крыши) – 50 м.	20
1	ОД(К)	Общественно-деловая зона (комплексная)	не устанавливается	не устанавливается	3	5	60
2	ОД(С-1)	Зона торговых комплексов	не устанавливается	не устанавливается	3	5	60
3	ОД(С-2)	Зона лечебно-оздоровительных комплексов	не устанавливается	не устанавливается	3	5	60
4	ОД(С-3)	Зона культурно-развлекательных комплексов	не устанавливается	не устанавливается	3	5	60
5	ОД(С-4)	Зона культовых религиозных комплексов	не устанавливается	не устанавливается	3	не устанавливается	60
6	ОД(С-5)	Зона спортивных комплексов	не устанавливается	не устанавливается	3	не устанавливается	60
7	ОД(С-6)	Зона учебных комплексов	не устанавливается	не устанавливается	3	5	60
6	ОДС-9	Зона	не устанавливается	не устанавливается	3	5	60

	(Б)	муниципальных административных комплексов					
9	И-1	Зона водо-обеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
10	И-2	Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
11	И-3	Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры	устанавливается только для: ведения садоводства – 250; ведения огородничества – 250.	устанавливается только для: ведения садоводства – 2000; ведения огородничества – 2000.	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
12	И-3(1)	Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры	устанавливается только для: ведения садоводства - 250 ведения огородничества - 250	устанавливается только для: ведения садоводства – 2000; ведения огородничества – 2000.	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
13	Т.1-1	Зона объектов воздушного транспорта	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
14	Т.1-2	Зона объектов железнодорожного	устанавливается только для: ведения садоводства – 250; ведения огородничества – 250;	устанавливается только для: ведения садоводства –	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается

		транспорта	объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс.	2000; ведения огородничества – 2000; объектов гаражного назначения – 120 кв. м на один гаражный бокс			
15	Т.2-1	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 300 м	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс	1	не устанавливается	80
16	Т.2-2	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс	1	не устанавливается	80
17	Т.2-3	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс	1	не устанавливается	80
18	Т.2-4	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ менее 50 м	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс	1	не устанавливается	80
19	КС-5	Коммунально-складская зона V класса	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс	1	не устанавливается	80
20	КС-6	Коммунально-складская зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 33 кв. м на один гаражный бокс	устанавливается только для объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс	1	не устанавливается	80
21	СХ-7	Зона ведения коллективного садоводства	250	2000	1	3	60
22	СХ-7(1)	Зона ведения коллективного садоводства	250	2000	1	3	60

		(территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)					
23	Р-1	Зона городских лесов, лесопарков	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
24	Р-2	Зона городских парков, скверов, садов.	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
25	Р-3	Зона водных объектов	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
26	Р-4	Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей.	250	не устанавливается	3	3	60
27	ЗОП	Зона общего пользования	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
28	ЗОП-1	Зона общего пользования (береговая полоса)	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
29	ЗП	Земли промышленности	не устанавливается	устанавливается только для: ведения садоводства – 2000; ведения огородничества – 2000.	1	не устанавливается	не устанавливается
30	П-1	Производственная зона 1 класса с СЗЗ 1000 метров	не устанавливается	не устанавливается	1	не устанавливается	не устанавливается

31	П-3	Производственная зона 3 класса с СЗЗ 300 метров	устанавливается только для: ведения садоводства – 250; ведения огородничества – 250; объектов гаражного назначения – 33 кв.м на один гаражный бокс.	устанавливается только для: ведения садоводства – 2000; ведения огородничества – 2000; объектов гаражного назначения – 120 кв.м на один гаражный бокс.	1	не устанавливается	не устанавливается
32	СХ	Земли сельскохозяйственного назначения	устанавливается только для: ведения садоводства – 250; ведения огородничества – 250;	не устанавливается	1	не устанавливается	не устанавливается

Статья 7. Градостроительные регламенты для зон ограничений.

Перечень зон, выделенных на «Схеме градостроительного зонирования» по видам ограничений

24. Перечень зон, дополнительно выделенных на «Схеме градостроительного зонирования» по видам ограничений

№ п/п	Перечень зон, дополнительно выделенных на «Схеме градостроительного зонирования» по видам ограничений
1	Водоохранная зона реки, водоёма
2	Прибрежная защитная полоса реки, водоёма
3	Береговая полоса реки, водоёма
4	Зона санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения
5	Санитарно-защитные зоны
6	Санитарный разрыв электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры

25. Водоохранная зона реки, водоема (ВЗ).

Назначение зоны ВЗ – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водного объекта, сохранения среды обитания объектов водного животного и растительного мира.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 «О недрах»).

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

26. Прибрежная защитная полоса реки, водоёма (ПЗП).

Ограничения: все ограничения, указанные для водоохранной зоны (ВЗ). Запрещаются дополнительно: распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

27. Береговая полоса реки, водоема (БП).

Назначение зоны БП – для общего пользования.

Граждане вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

28. Минимальные размеры водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговые полосы водных объектов п. Рефтинского приведены в нижеследующей таблице:

№ п/п	Наименование водного объекта	Водоохранная зона, минимальная, м	Прибрежная защитная полоса, минимальная, м	Береговая полоса, м
1	Рефтинское водохранилище	200	200	20
2	Река	50	50	5

29. Зоны санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения

Назначение зоны – санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путём устранения и предупреждения возможности её загрязнения.

30. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО.

Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах III пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

31. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах II пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов.

Санитарное благоустройство территории населённых пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

32. Дополнения к регламентам по санитарно-защитным зонам.

В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60 % площади; для предприятий II и III

класса - не менее 50 %; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40 % ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

33. Санитарный разрыв энергообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Назначение - в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев.

Граница санитарных разрывов устанавливается по обе стороны от крайних проводов ВЛ в зависимости от её напряжения.

Напряжение ЛЭП, кВ	Ширина в каждую сторону, м	
	нормативная	в стесненных условиях
500	30	-
220	25	20
110	20	15

Ограничения:

Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности:

а) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

в) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;

г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

д) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

е) складировать корма, удобрений, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

и) совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше);

к) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);

л) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети;

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований «Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

В границах санитарно-защитной зоны линии электропередач допускается размещать:

- гаражи в охранных зонах ВЛ, стоянки автомобилей (технические требования размещения по инструкции РД 34 02.201-91);
- огороды;
- земельные участки коллективных садов.

Глава 3. Карта градостроительного зонирования

34. Карта зонирования – схема, показывающая расположение зон в пределах территории городского округа, их границы и кодировку и составляющая неотъемлемую часть настоящего документа и правил застройки.

Границы территориальных зон установлены по:

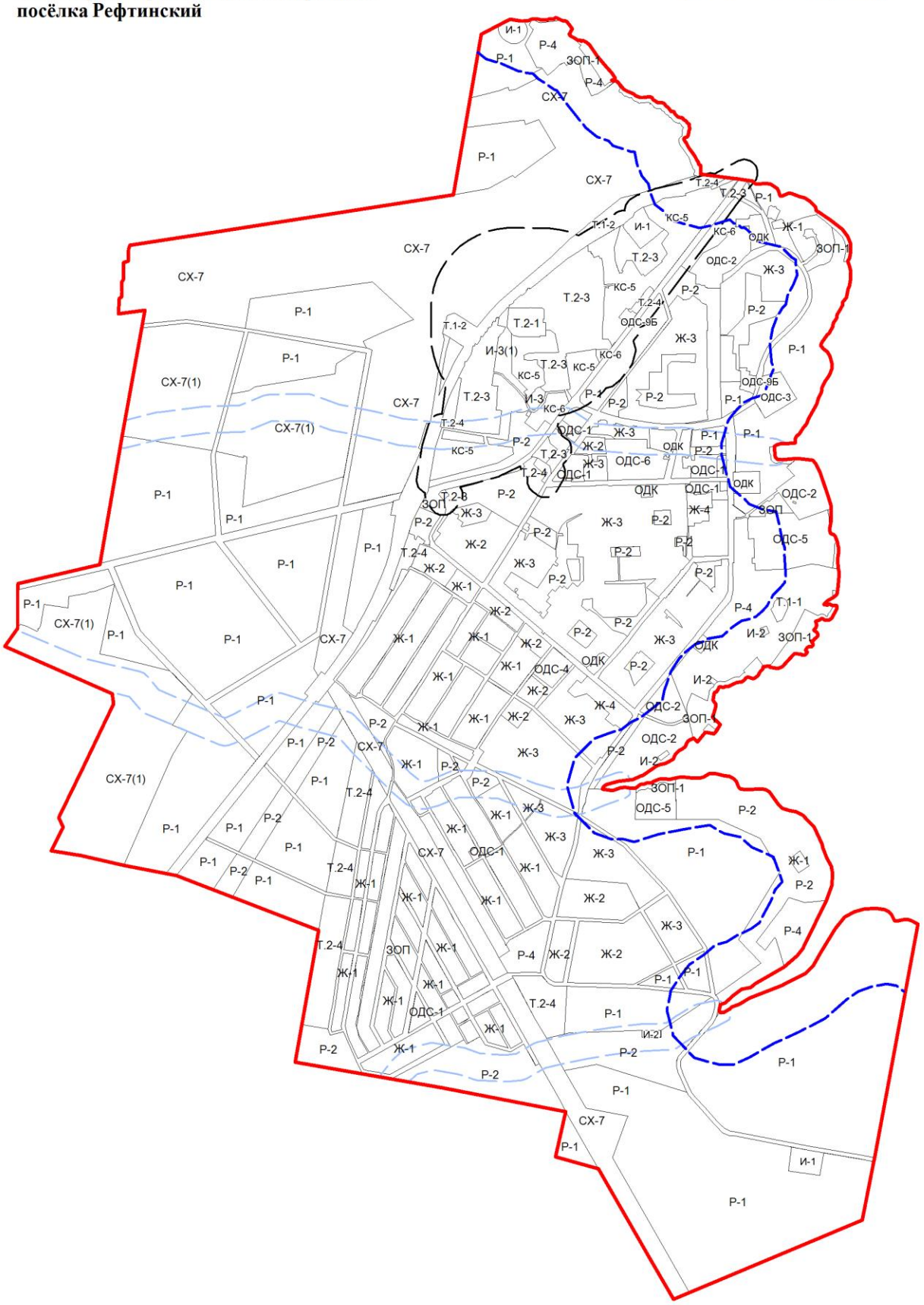
- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода линий коммуникаций;
- административной границе населенного пункта;
- естественным природным рубежам;
- границам установленных зон ограничений;

Границы зон с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложения к Правилам землепользования и застройки

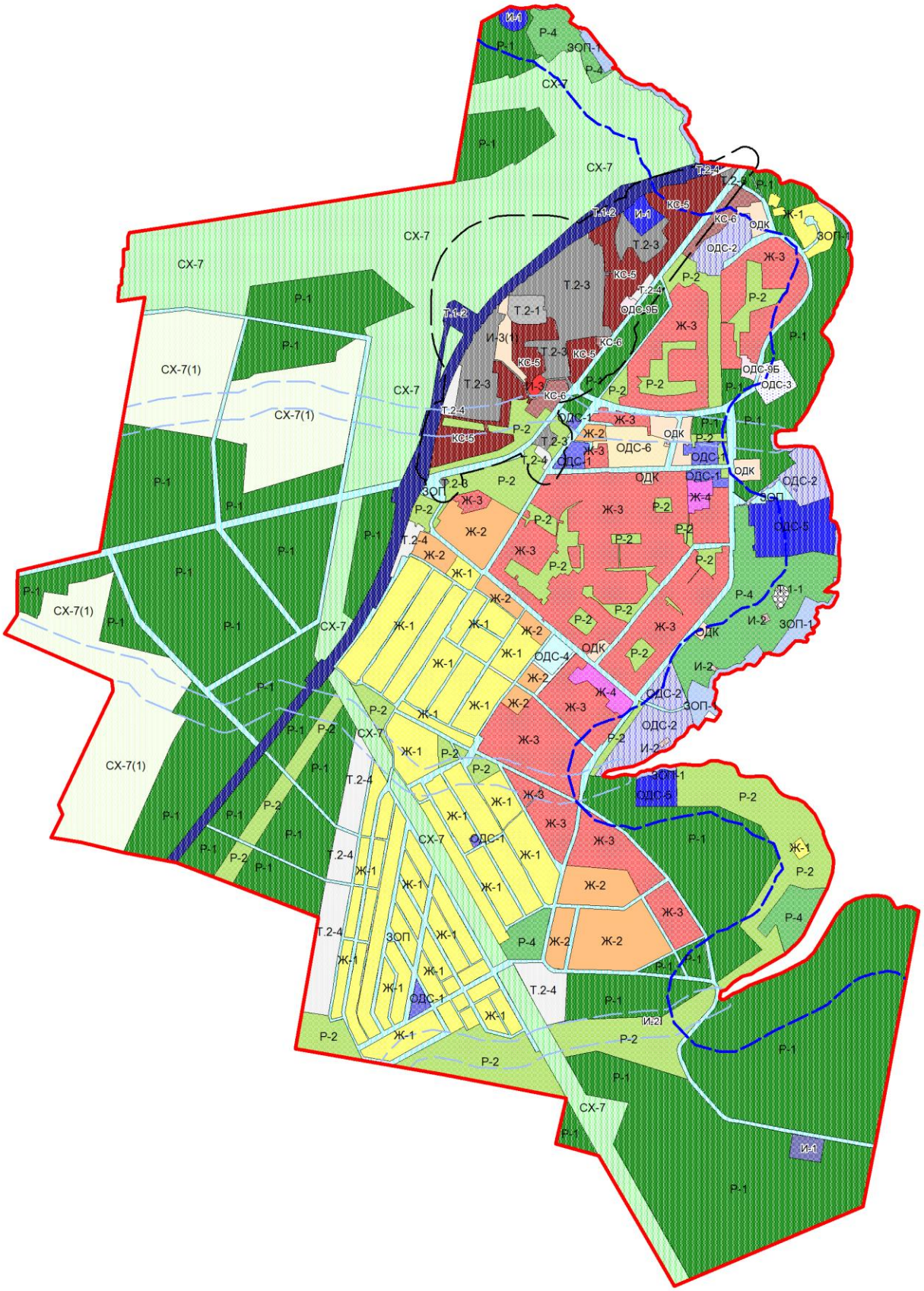
Схема градостроительного зонирования посёлка Рефтинский

Приложение № 1 к Правилам



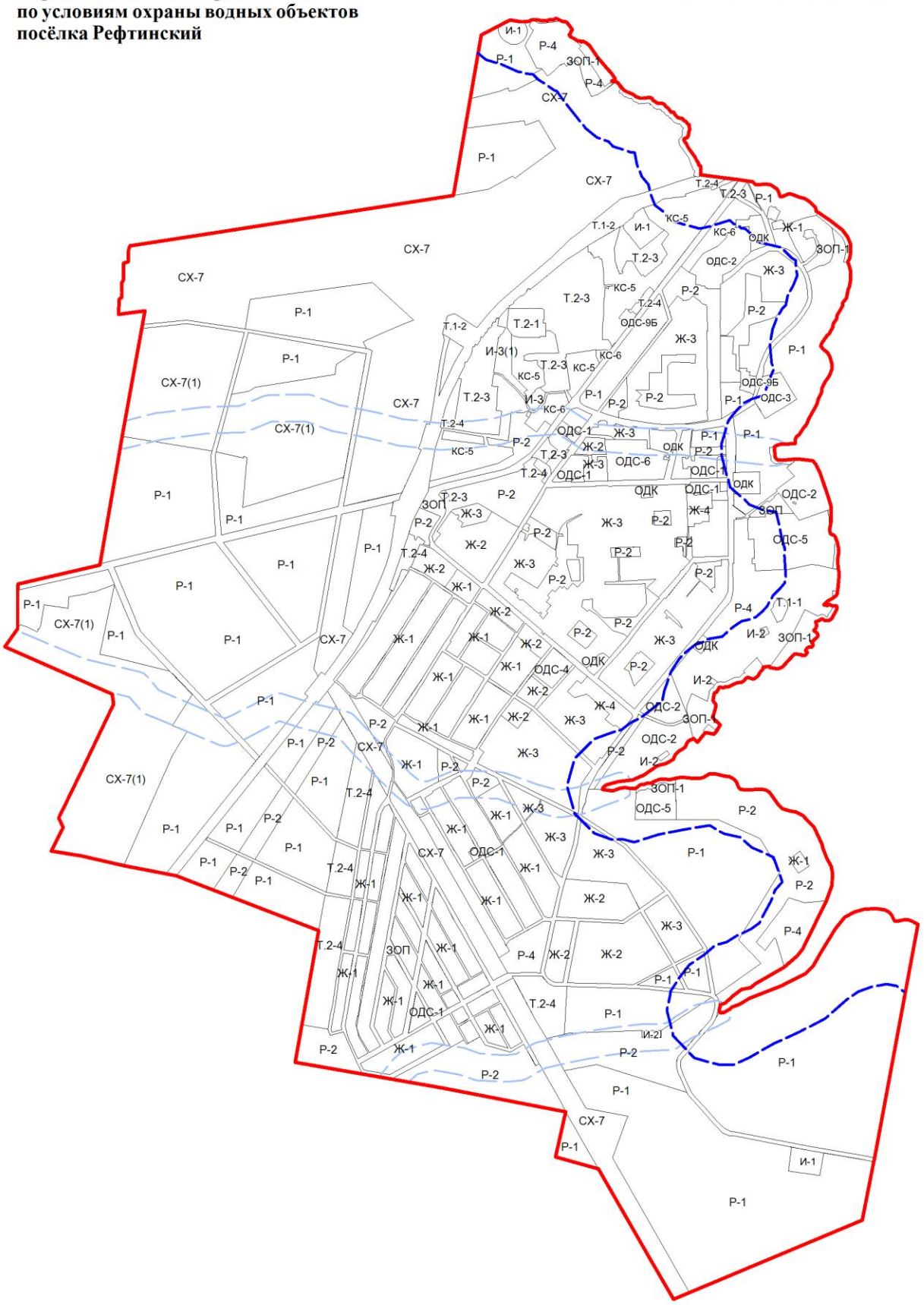
Карта градостроительного зонирования
посёлка Рефтинский

Приложение № 2 к Правилам



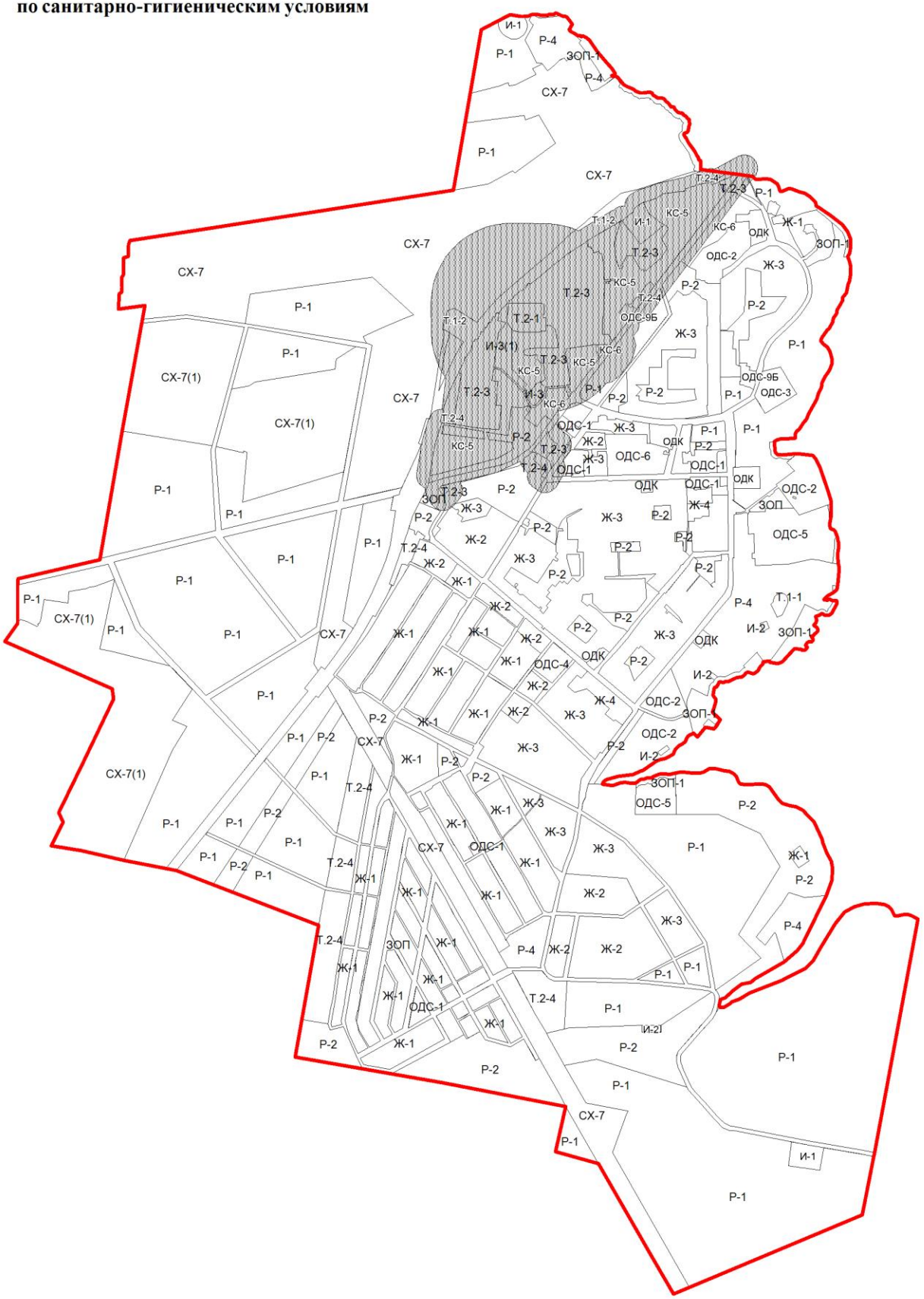
Карта зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов посёлка Рефтинский

Приложение № 3 к Правилам



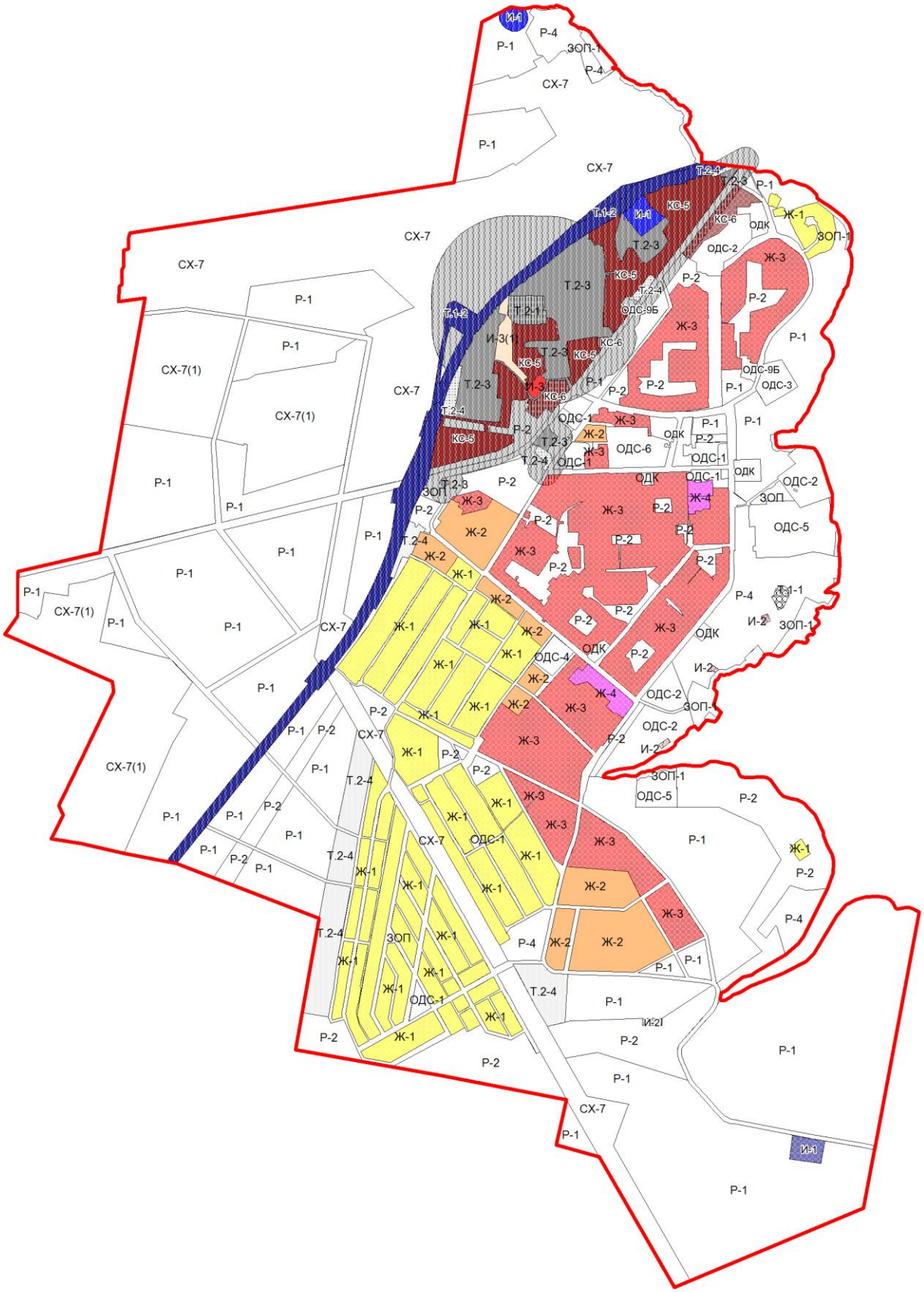
Карта зон действия ограничений
по санитарно-гигиеническим условиям

Приложение № 4 к Правилам



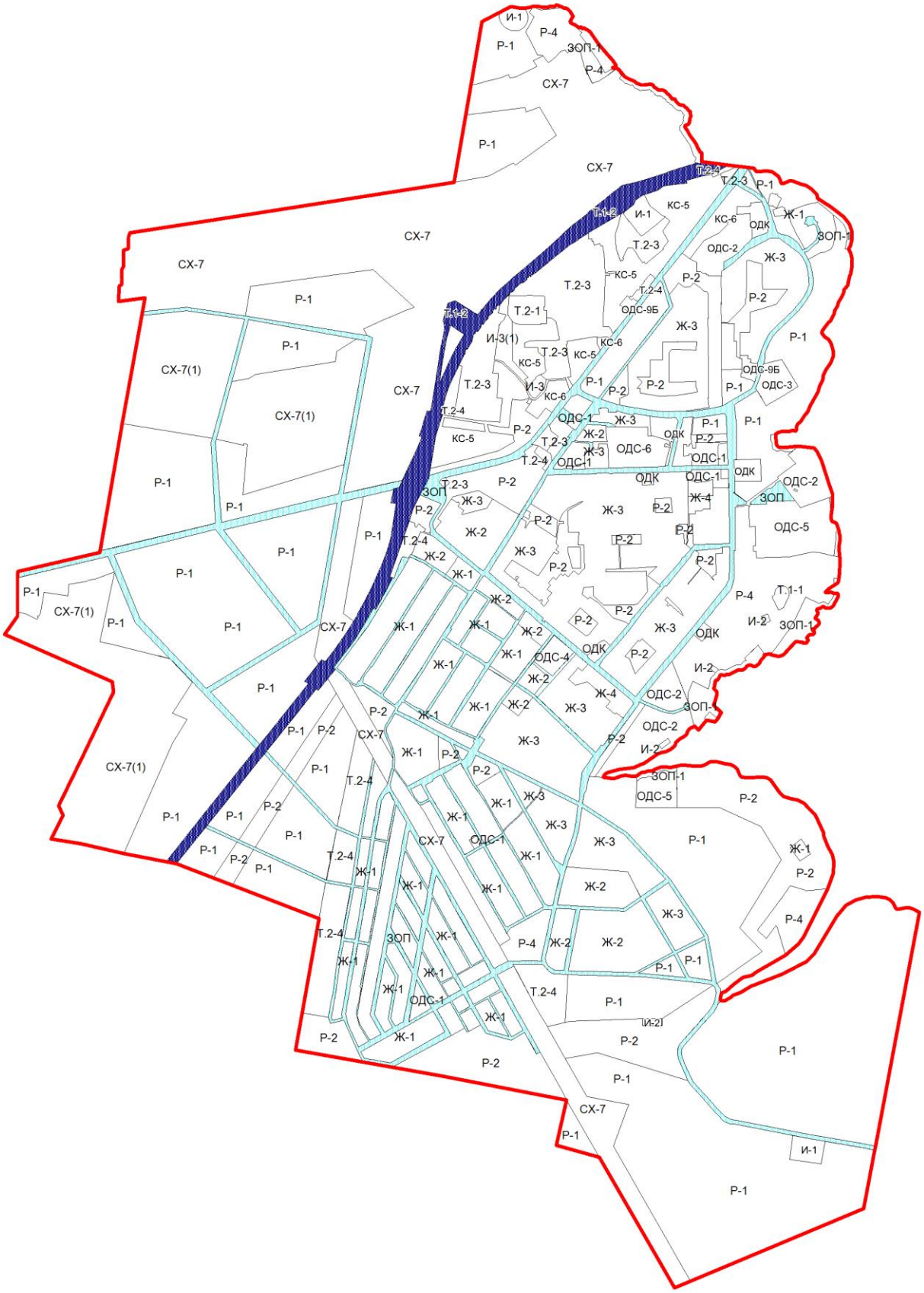
Карта жилой и коммунальной застройки посёлка Рефтинский

Приложение № 5 к Правилам



Карта автомобильных и железных дорог
посёлка Рефтинский

Приложение № 6 к Правилам



Условные обозначения к картам градостроительного зонирования посёлка Рефтинский

Жилая зона

- Ж-1 Зона жилых домов усадебного типа
- Ж-2 Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов
- Ж-3 Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
- Ж-4 Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов

Общественно-деловая зона

- ОД(К) Общественно-деловая зона (комплексаная)
- ОД(С-1) Зона торговых комплексов
- ОД(С-2) Зона лечебно-оздоровительных комплексов
- ОД(С-3) Зона культурно-развлекательных комплексов
- ОД(С-4) Зона культовых религиозных комплексов
- ОД(С-5) Зона спортивных комплексов
- ОД(С-6) Зона учебных комплексов
- ОД(С-9) (Б) Зона административных комплексов

Зона объектов инженерной инфраструктуры

- И-1 Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
- И-2 Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры
- И-3 Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
- И-3(1) Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры

Зона внешней транспортной инфраструктуры

- Т.1-1 Зона объектов воздушного транспрота
- Т.1-2 Зона объектов железнодорожного транспорта
- Т.2-1 Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 300 м
- Т.2-2 Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м
- Т.2-3 Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ менее 50 м

Коммунально-складсквая зона

- КС-5 Коммунально-складская зона 5 класса
- КС-6 Коммунально-складская зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны

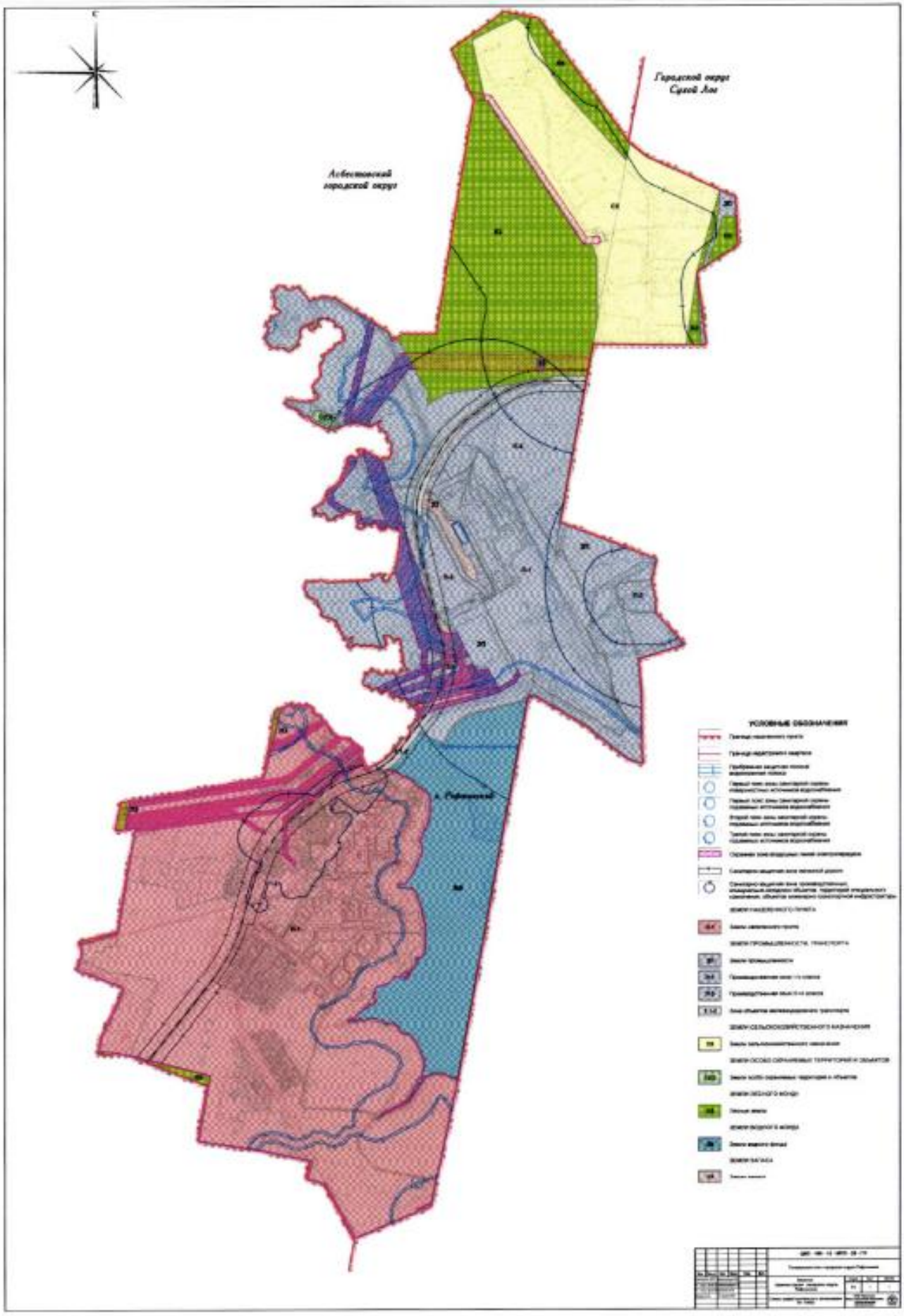
Сельскохозяйственная зона

- СХ-7 Зона ведения коллективного садоводства
- СХ-7(1) Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)

Зона рекреационного назначения

- Р-1 Зона городских лесов, лесопарков
- Р-2 Зона городских парков, скверов, садов
- Р-3 Зона водных объектов
- Р-4 Зона курортов, баз отдыха, пляжей
- ЗОП Зона общего пользования

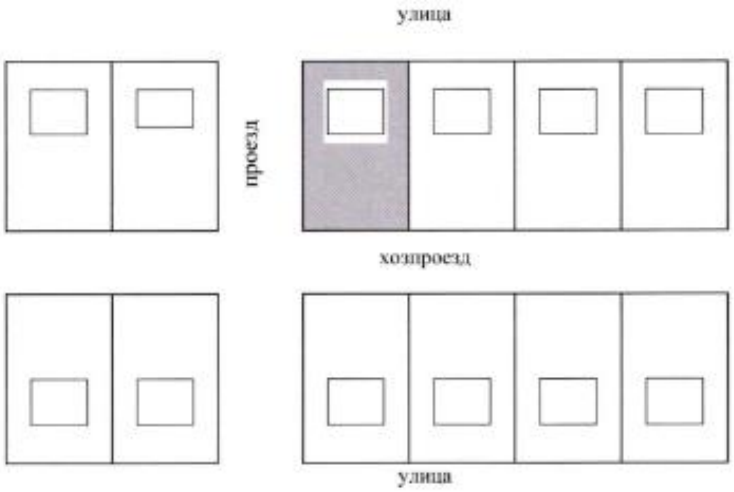
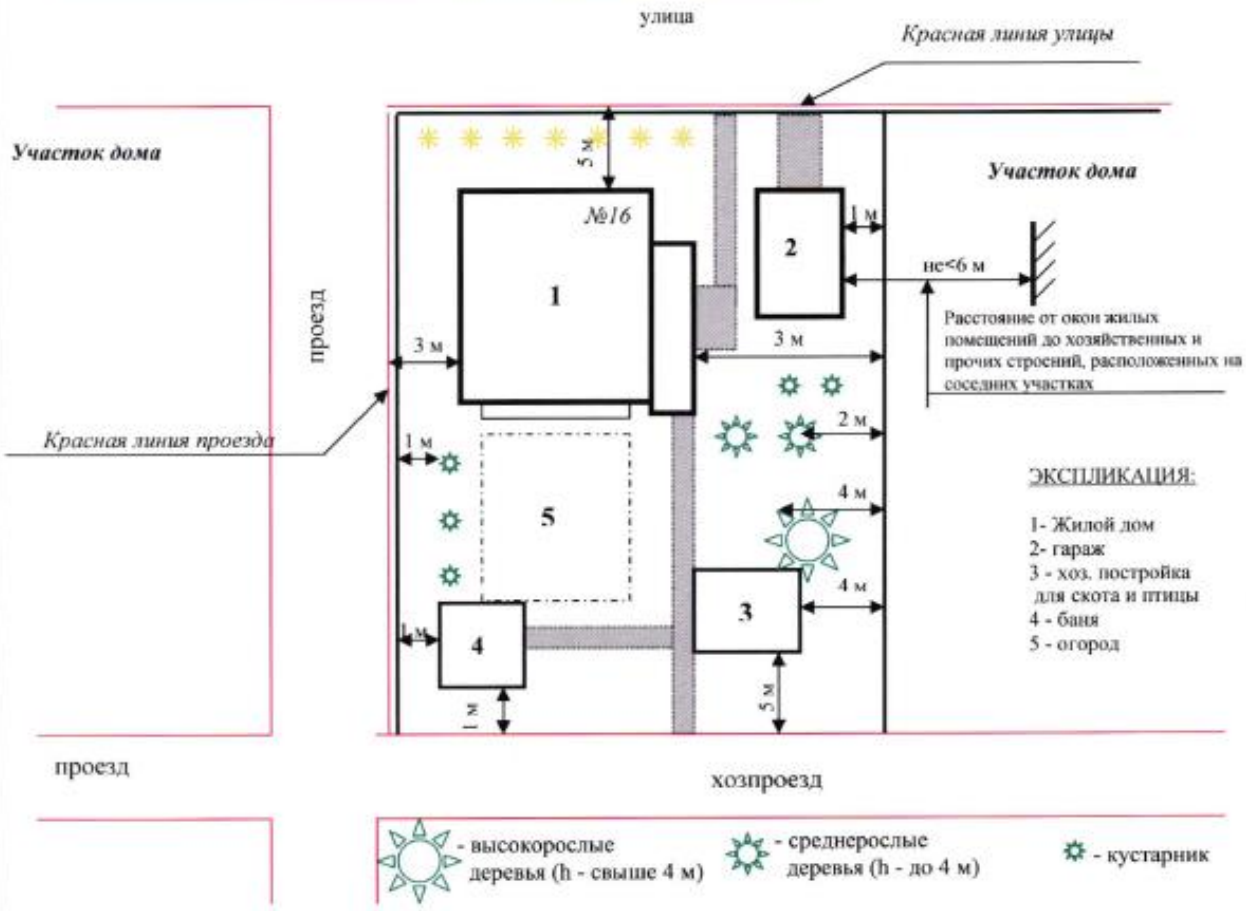
- Граница посёлка Рефтинский
- Водоохранная зона Прибрежная защитная зона
- Береговая полоса
- Санитарно-защитная зона


Городской округ
Сухой Лог
Асбестовский
городской округ
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Приложение № 9 к Правилам

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ СТРОЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ГЕНПЛАН УЧАСТКА