

ОАО «НИИПГрадостроительства»
Научно-исследовательский и проектный институт
по разработке генеральных планов и проектов застройки городов

Муниципальный контракт
№ 58 от 11.04.2008г.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»

Генеральный директор,
канд. техн. наук А. Д. Лапшо

Директор по производству Н. М. Сидоренко

Главный архитектор проекта И. М. Типикин

Часть I. Общие положения

Правила землепользования и застройки городского округа муниципальное образование «Город Батайск» (далее - Правила или Правила застройки) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск», с учетом Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», а также положений иных актов и документов, определяющих основные направления градостроительного развития, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила вводят порядок использования и застройки территории муниципального образования «Город Батайск», основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

Правила действуют на территории городского округа муниципальное образование «Город Батайск» и обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории городского округа муниципальное образование «Город Батайск», а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Глава 1. Основные понятия

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

1.1. Отношения землепользования, отношения пользования недвижимостью

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Недвижимое имущество (объект недвижимости в смысле законодательства Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости) – земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

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

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

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

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

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

Межевание – комплекс градостроительных 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.

Государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с федеральным законодательством недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе.

Кадастровый номер объекта недвижимого имущества – государственный учетный номер, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации, присвоенный каждому объекту недвижимости при осуществлении в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» его государственного учета.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Аренда земельного участка – предоставление земельного участка гражданину или юридическому лицу за плату во временное пользование по договору аренды.

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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

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

Торги – способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса.

1.2. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий муниципального образования «Город Батайск», осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территориальное планирование - планирование развития территорий муниципального образования «Город Батайск», в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Резервирование территорий - деятельность органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск» по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд.

Градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования «Город Батайск» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Землепользование - осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия.

Застройка - создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия.

Индивидуальный жилой дом коттеджного типа — жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

Приквартирный участок — земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Индивидуальный жилой дом усадебного типа — многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства.

Преобразование застроенных территорий - действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

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.

Инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.).

Инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения условий жизнедеятельности на территории в соответствии с ее функциональным назначением.

Установление красных линий - деятельность муниципальных органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности.

Восстановление красных линий - деятельность муниципальных органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», осуществляемая в целях закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети и связанная с организацией работ по разработке, согласованию и утверждению красных линий, а также по выносу их в натуру и закреплению на местности на застроенных и озелененных территориях.

Государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства в муниципальном образовании «Город Батайск» - осуществляемая органами власти, уполномоченными на проведение государственной экспертизы оценка соответствия документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности.

Государственный строительный надзор - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Город Батайск» - обеспечиваемая деятельностью исполнительных органов муниципальной власти система хранения, систематизации, мониторинга и предоставления пользователям содержащей сведения в области градостроительства в муниципальном образовании «Город Батайск» информации: законодательного, нормативно-правового содержания; об утвержденных органами государственной и муниципальной власти планах, программах, документах и документации в сфере градостроительства; состоянии окружающей среды; об объектах недвижимости, территориальных объектах градостроительной деятельности; иной информации, необходимой для осуществления градостроительной деятельности.

Строительные изменения - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых, как правило, на основании разрешения на строительство.

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

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. Реконструкция объектов капитального строительства может быть направлена на полное или частичное изменение их вида использования и планировочной организации. Реконструкция может затрагивать или не затрагивать конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов. Ремонт текущий - ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта.

Ремонт косметический - восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта.

Перепланировка помещений, квартир - изменение планировки помещений без изменения их назначения, нарушения прочности несущих конструкций и изменения внешнего вида здания.

Реставрация - восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов.

Благоустройство - деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

1.3. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки
Генеральный план муниципального образования «Город Батайск» - единый документ территориального планирования муниципального образования «Город Батайск», утверждаемый

представительным органом муниципальной власти и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы).

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» - документ градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск», который утверждается представительным органом муниципальной власти и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск» - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или Указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Региональные нормативы градостроительного проектирования - устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Проект планировки территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

Проект межевания территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе проекта межевания или в виде отдельного документа, в случаях установленных действующим законодательством, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, установленных в его отношении технических условиях и используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

Разбивочный чертеж красных линий - технический документ, на котором отображаются красные линии и указываются размеры, определяющие построение красных линий.

Разбивочный чертеж границ земельных участков и зон действия публичных сервитутов - технический документ, на котором отображаются границы земельных участков и зон действия публичных сервитутов и указываются размеры, определяющие их построение.

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические,

конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Исходные данные - технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительстве объектов.

1.4. Линии градостроительного регулирования

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

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы земельных участков на которых расположены линейные объекты, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) (далее также - основные красные линии), а также линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы земельных участков на которых расположены линейные объекты, расположенные на территории кварталов (микрорайонов) и границы территорий общего пользования (далее также - вспомогательные красные линии).

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

Линии отступа от красных линий (или линии регулирования застройки) - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), которые обозначают границы места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений.

1.5. Акты градостроительного регулирования

Решение о подготовке документации по планировке территории - нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти муниципального образования «Город Батайск», в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск».

Специальные разрешения в области землепользования и застройки - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти муниципального образования «Город Батайск» и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти муниципального образования «Город Батайск» и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Задание на проектирование (техническое задание) - определяемые заказчиком требования к разработчику проекта по организации разработки и по содержанию проекта.

Технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

Экспертное заключение - документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу документов территориального планирования, документации по планировке территории,

проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт в соответствии с этой проектной документацией.

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

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

1.6. Субъекты градостроительной деятельности

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

1.7. Объекты градостроительной деятельности территориальные

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

Функциональные зоны - зоны, для которых Генеральным планом муниципального образования «Город Батайск» определены границы и функциональное назначение.

Зоны размещения объектов капитального строительства - территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» или документации по планировке территории.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Подзона территориальной зоны (*или* подзона) - часть территориальной зоны, для которой определены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих предельных размеров и параметров иных подзон той же зоны.

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.

Зоны охраны объектов культурного наследия - территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия. Объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия.

Вновь выявленный объект культурного наследия - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр об отказе в таком включении.

Зона санитарно-защитная - территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников загрязнения.

Зона водоохранная - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, выделяемой для поддержания водных объектов в соответствии с экологическими требованиями для предотвращения засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

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

Особо охраняемые природные территории - категория земель по целевому назначению, включающая земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Использование особо охраняемых природных территорий регулируется земельным законодательством Российской Федерации.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) - проезды и скверы.

Элементы планировочной структуры территории - кварталы, микрорайоны, планировочно обособленные части кварталов, микрорайонов, линейные объекты, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов).

Улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

Земельный участок как объект градостроительной деятельности - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

Территория объекта культурного наследия - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Линейные объекты - расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее также вневквартальные линейные объекты) и расположенные на территории кварталов (микрорайонов) подъездные железнодорожные линии, линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные объекты (далее также - внутриквартальные линейные объекты).

Зеленые насаждения общего пользования - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Стояночное место - место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

1.8. Объекты и сооружения капитального строительства

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Жилой дом усадебного типа (*или* индивидуальный жилой дом) - отдельно стоящее здание, предназначенное для круглогодичного проживания одной семьи или группы людей, ведущих в границах домовладения общее хозяйство, и расположенное на земельном участке, с которым оно неразрывно связано, как правило (в соответствии с градостроительным регламентом) - с отступом от границ этого участка.

Жилой дом блокированный - жилой дом, состоящий из нескольких блоков (квартир), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, иные коммуникационные пространства, через которые обеспечивается доступ общего для всего дома земельного участка.

Жилой дом квартирного типа малоэтажный - многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

Временные строения и сооружения - некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды.

Временные строения и сооружения для нужд строительного процесса - некапитальные строения и сооружения, возводимые для использования в конкретном месте лишь в период производства строительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились.

Инфраструктура транспортная - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий.

Инфраструктура инженерная - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий.

Инфраструктура социальная - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

1.9. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Коэффициент застройки - часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, до наивысшей точки строения, сооружения.

Глубина земельного участка - расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.

Технико-экономические показатели - совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Баланс территории - выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам.

1.10. Виды разрешенного пользования

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу их наименования в соответствующей статье Правил при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требования, включая сервитуты.

Основные виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их наименования в перечне «Основные виды разрешенного пользования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) без дополнительного разрешения при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований).

Условно разрешенные виды использования – виды деятельности, осуществление которых в силу их наименования в перечне «Условно разрешенные виды использования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) требует получения разрешения, которое принимается с применением процедур публичных слушаний в порядке установленном Правилами.

Вспомогательные виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их наименования в перечне «Вспомогательные виды разрешенного использования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними. При этом Правилами устанавливаются ограничения по объемам и иным параметрам такой деятельности в сопоставлении с объемами и иными параметрами соответствующих основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования.

Глава 2. Основы регулирования землепользования и застройки

2.1. Субъекты и объекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительных отношений в городском округе муниципальное образование «Город Батайск» является его территория в границах, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и нормативно-правовыми актами Ростовской области, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории городского округа муниципальное образование «Город Батайск» являются:

- а) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- б) физические и юридические лица.

2.2. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области, а также нормативно-правовыми актами муниципального образования «Город Батайск», иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в городском округе муниципальное образование «Город Батайск» относятся:

- а) Представительный орган муниципального образования «Город Батайск» – Батайская Городская Дума (далее – Городская Дума);
- б) Глава исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск» – Мэр города Батайск (далее – Глава администрации);
- в) Исполнительно-распорядительный орган муниципального образования «Город Батайск» – Администрация города Батайска (далее – Администрация), в том числе:
 - орган градостроительства муниципального образования города Батайска - исполнительный орган муниципальной власти, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства (далее – Орган градостроительства);
 - орган по управлению имуществом муниципального образования города Батайска - исполнительный орган муниципальной власти, уполномоченный в области управления муниципальным имуществом (далее – Орган управления имуществом);
- г) иные уполномоченные органы, в том числе: Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия, Комиссия города Батайска по землепользованию и застройке).

2.3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

а) публикации Правил;

б) помещения Правил в сети «Интернет»;

в) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Органе градостроительства;

г) предоставления Органом градостроительства физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий.

3. Граждане муниципального образования «Город Батайск» имеют право влиять на принятие решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством в порядке участия в публичных слушаниях.

2.4. Права лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского округа муниципальное образование «Город Батайск» регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

а) участвовать в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

б) обращаться в Администрацию с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

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

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

д) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки (в том числе: возведение строений на земельных участках, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации; переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права и т.п.)

2. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании «Город Батайск» землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

2.5. Обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

а) использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

б) не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

в) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

г) осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

д) своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

е) своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

ж) соблюдать установленный условно разрешенный вид использования земельного участка, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы;

з) оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

и) хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

к) осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты

недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

Глава 3. Назначение и состав Правил

3.1. Основания и цели введения Правил

1. Правила вводятся в следующих целях:

- а) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Батайск» на основе Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», улучшения качества окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
- б) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий муниципального образования «Город Батайск»;
- в) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- г) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила вводятся в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов, регулирующих отношения в области землепользования, градостроительства, устанавливающих компетенцию органов государственного управления Российской Федерации, органов государственного управления субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в указанных областях.

3. К отношениям, регулируемым настоящими Правилами, применяются нормы законодательства Ростовской области по вопросам градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- а) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;
- б) законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области, устанавливающими в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск»;
- в) нормативами градостроительного проектирования Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск»;
- г) иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3.2. Назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- а) проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- б) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- в) предоставлению прав на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- г) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- д) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- е) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- ж) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

з) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

и) обеспечению условий для реализации генерального плана города, сохранения природной и культурно-исторической среды;

к) обеспечению контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

2. Правила включают в себя:

а) порядок применения Правил;

б) порядок внесения изменений в Правила;

в) карту градостроительного зонирования;

г) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения Правил определяет вопросы использования и застройки территории муниципального образования «Город Батайск» и включает в себя положения:

а) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

б) о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель;

в) порядке приобретения земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями;

г) о порядке изъятия, резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд, добровольного прекращения прав на земельные участки, установления публичных сервитутов;

д) о порядке установления, изменения, фиксации границ земель публичного пользования, их использования;

е) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

ж) о градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

з) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

и) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

к) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования «Город Батайск» регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на Карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск», входящей в состав настоящих Правил.

В соответствии с Правилами территория муниципального образования «Город Батайск» разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент.

3.3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования «Город Батайск», документацией по планировке территории и на основе установленных в настоящих Правилах градостроительных регламентов.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

б) в границах территорий общего пользования;

в) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков расположенных в границах свободных экономических зон (при их наличии).

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

3.4. Градостроительное зонирование

1. На картах части IV настоящих Правил выделены:

а) территориальные зоны, перечень которых определен Земельным Кодексом Российской Федерации;

б) зоны с особыми условиями использования территорий.

2. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Батайск» выделены территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости.

При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов учитывается требование о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

а) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

б) красным линиям;

в) границам земельных участков;

г) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

д) административным границам муниципального образования;

е) естественным границам природных объектов.

3.5. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых прописаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

2. Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображают принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

3. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

3.6. Разрешенное использование

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

а) градостроительным регламентам настоящих Правил;

- б) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- в) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- г) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
2. Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу их наименования в соответствующей статье Правил при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требования, включая сервитуты.
3. Перечни разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.
4. Состав градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования недвижимости включает:
- а) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- б) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается с применением процедур публичных слушаний Главой администрации на основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендации Комиссии;
- в) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
5. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных для конкретной зоны, являются не разрешенными и не могут быть разрешены, в том числе в порядке, предусмотренном настоящими Правилами для условно разрешенного вида использования.
6. 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 из числа видов использования недвижимости, разрешенных для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.
- 3.7. Требования к содержанию градостроительного регламента
1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
- а) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- основные виды разрешенного использования;
 - условно разрешенные виды использования;
 - вспомогательные виды разрешенного использования;
- б) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
- в) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе:
- минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;
 - предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
 - иные предельные габариты зданий и сооружений;
 - максимальный процент застройки участков;
 - максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков;
 - иные численные характеристики использования поверхности земельного участка.
- г) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного

зонирования. При этом в пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости.

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

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

5. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, которые рассматриваются как условно разрешенные.

6. Перечни видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительных регламентов представлены в форме сводных таблиц по группам территориальных зон и установлены едиными ко всем земельным участкам и объектам капитального строительства в пределах соответствующих территориальных зон.

7. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в отдельных случаях указаны в градостроительном регламенте дифференцированно - с учетом допустимости их применения в различных частях (в том числе уровнях) здания или участка.

8. Любые допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, при условии соблюдения градостроительных регламентов и действующих нормативов, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

9. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от исполнительных органов власти муниципального образования «Город Батайск» специальных разрешений и согласований.

10. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение от исполнительных органов власти муниципального образования «Город Батайск» разрешения в порядке, изложенном в Главе 15 Правил.

Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

11. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

Допускается размещение вспомогательных видов использования на самостоятельных земельных участках, обслуживающих два и более земельных участка, отведенных под основные виды использования.

12. Применение видов использования земельных участков, не указанных в градостроительном регламенте в качестве разрешенных, не допускается.

13. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны или выделенной в ней подзоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

14. Градостроительные регламенты подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования, отличаются от градостроительного регламента территориальных зон, в границах которых они расположены, по предельным размерам земельных участков и/или предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

и/или сочетаниями таких размеров и параметров. Указанные отличия отображаются в составе градостроительного регламента выделенных подзон территориальных зон.

15. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, органов местного самоуправления, установивших эти ограничения, включая региональные и местные нормативы градостроительного проектирования, в том числе, на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

16. Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

- а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства уполномоченными исполнительными органами власти;
- б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

17. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах а), б), в) части 1 настоящей статьи. При этом более строгие требования поглощают более мягкие.

3.8. Виды деятельности, не регулируемые Порядком применения Правил

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

- а) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- б) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- в) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

2. Действие Порядка применения Правил не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- а) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- б) реконструкцию объектов капитального строительства, не затрагивающую конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не связанную с изменением величин установленных градостроительным регламентом параметров;
- в) реставрацию зданий и сооружений;
- г) текущий ремонт зданий и сооружений;
- д) внутренние перепланировки;
- е) замену инженерного и технологического оборудования;
- ж) строительство временных строений и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
- з) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

Указанные изменения объектов градостроительной деятельности осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными исполнительными органами власти муниципального образования «Город Батайск» на основе законодательства Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск».

Глава 4. Документация по планировке территории

4.1. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территорий города путем:

а) определения:

- элементов планировочной структуры города (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;

б) установления границ:

- земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- зон действия ограничений вдоль линейных объектов,
- зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

в) выделения участков, которые планируются:

- изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;
- определить для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
- размежевать;
- объединить для осуществления реконструкции.

2. Планировка территории муниципального образования «Город Батайск» осуществляется на основе документации по планировке территории, включающей:

а) проекты планировки без проектов межевания в их составе;

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе;

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

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания).

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется нормативными правовыми актами исполнительных органов власти муниципального образования «Город Батайск» в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск», в том числе настоящими Правилами.

4. Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» с соблюдением настоящих Правил, технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск» к использованию и застройке территории.

4.2. Определение вида документации по планировке территории

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

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

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

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1) данного пункта настоящего параграфа, необходимо определить, изменить:

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки):

- не разделенной на земельные участки,
- или разделение которой на земельные участки не завершено,
- или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются:

- по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков;
- в соответствии с планами и программами, утвержденными органами власти муниципального образования «Город Батайск» и включающими подготовку градостроительных планов земельных участков за счет средств местного бюджета.

4.3. Действие норм документации по планировке территории

1. Положения документации по планировке территории муниципального образования «Город Батайск» о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию необходимых земельных участков, по их изъятию, в случае если они находятся в частной собственности, для государственных и муниципальных нужд, а также по их строительству и последующей эксплуатации.

Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном Администрацией города Батайск в соответствии с действующим законодательством.

2. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон.

В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.

4.4. Общие требования к документации по планировке территории

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

б) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, с выделением основных и вспомогательных красных линий;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции;
- границы зон действия публичных сервитутов.

4.5. Проекты планировки территории

1. Проект планировки территории разрабатывается для установления параметров и видов планируемого использования территории застройки.

Он включает основную, подлежащую утверждению часть и материалы по ее обоснованию.

2. Утверждению подлежат:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- г) размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- д) характеристики планируемого развития территории (функциональное назначение, плотности застройки, параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения).

4.6. Проекты межевания территории

1. Проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с разработанными проектами планировки и градостроительными регламентами Правил для обоснования размеров и границ земельных участков.

Обязательными положениями проекта межевания территории являются предложения по установлению публичных сервитутов.

2. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

- а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;
- б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;
- в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

3. На свободных от застройки территориях, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

4. Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

4.7. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью сведения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой Правительством РФ в соответствии с федеральным законодательством.

4. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

- а) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;
- б) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены градостроительные регламенты.

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержатся технические условия подключения объектов капитального строительства на территории земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения;
- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

6. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для:

- проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;
- подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Виды прав на землю

5.1. Собственность на землю

1. Право собственности на земельные участки на территории муниципального образования «Город Батайск» возникает у физических и юридических лиц по основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

2. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами земельные участки на территории муниципального образования «Город Батайск» предоставляются в собственность для целей:

- а) строительства, обслуживания и эксплуатации объектов жилищного и гражданского строительства, в том числе индивидуальных жилых домов;
- б) предпринимательской деятельности;
- в) гаражного строительства в составе гаражного кооператива, товарищества либо в индивидуальном порядке;
- г) для ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома;
- д) для садоводства;
- е) для огородничества;
- ж) для сельскохозяйственного использования в целях ведения сельскохозяйственного производства.

3. Право собственности физических лиц на земельные участки возникает в результате предоставления в собственность или приватизации государственных и муниципальных земель, а также наследования, дарения, купли-продажи, обмена и иных сделок с землей, не запрещенных законодательством, если земельный участок ранее был предоставлен в собственность.

4. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

5. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

6. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

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

8. Запрещается передавать в частную собственность земельные участки, ограниченные в обороте действующим законодательством, в том числе земельные участки, занятые:

- а) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- б) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- в) объектами организаций федеральной службы безопасности;
- г) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- д) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- е) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- ж) воинскими и гражданскими захоронениями;
- з) а также, в границах территорий общего пользования.

9. При решении вопроса о предоставлении земельных участков, ограниченных в обороте учитываются нормы законодательства Российской Федерации в отношении земельных участков:

- а) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- б) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- в) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 8 настоящей статьи;
- г) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- д) предоставленные для нужд связи;
- е) занятые объектами космической инфраструктуры;
- ж) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- з) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- и) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
- к) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- л) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

10. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (а также в аренду), из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются:

- а) для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- б) для индивидуального гаражного строительства - от 35 кв. м (гараж или гараж-стоянка для легкового автомобиля) до 75 кв. м (гараж или гараж-стоянка для грузового автомобиля, гараж (эллинг) для катера).

11. Собственник земельного участка имеет право:

- а) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоёмы в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- б) возводить на земельном участке жилые, производственные и иные здания, строения и сооружения, осуществлять их перестройку и снос в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, и иных правил, нормативов;
- в) проводить на земельном участке в соответствии с разрешённым использованием осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить закрытые водоёмы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
- г) добровольно отказаться от права собственности на земельный участок;
- д) осуществлять сделки купли-продажи, залога, дарения, мены, завещания принадлежащего ему участка;
- е) сдавать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование;
- ж) получать выкупную цену земельного участка при его изъятии для государственных и муниципальных нужд;
- з) пользоваться сервитутом для обслуживания своего земельного участка;

и) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

12. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

5.2. Постоянное (бессрочное) пользование

1. Положения настоящей статьи распространяются исключительно на отношения, связанные с предоставлением в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых орган местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» обладает компетенцией по предоставлению такого права.

2. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются на территории муниципального образования «Город Батайск» следующим юридическим лицам:

- а) государственным и муниципальным учреждениям;
- б) федеральным казённым предприятиям;
- в) органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3. Физическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

4. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возникшее у физических или юридических лиц до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации, сохраняется в течение срока, установленного действующим законодательством, и может быть переоформлено в порядке, установленном действующим законодательством.

5. Физические или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими участками.

6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, предусмотренными статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (части земельного участка) муниципального учреждения (муниципального унитарного предприятия) к заявлению должно быть приложено согласие учредителя муниципального учреждения (муниципального унитарного предприятия) на отказ муниципального учреждения (муниципального унитарного предприятия) от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (части земельного участка).

7. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается в принудительном порядке в следующих случаях:

- а) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- б) использования земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- в) неустранения совершенных умышленно земельных правонарушений, предусмотренных земельным законодательством;
- г) неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течении которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду других обстоятельств, исключающих вину пользователя;
- д) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- е) реквизиции земельного участка.

8. Решение о прекращении прав на земельные участки принимается в судебном порядке.

5.3. Аренда земельного участка

1. Положения настоящей статьи, а также статьи 5.4. и главы 10 настоящих Правил распространяются исключительно на отношения аренды земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, в которых в качестве арендодателя выступает орган местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».

2. Право аренды земельного участка предоставляется на территории муниципального образования «Город Батайск» физическим и юридическим лицам.

3. Земельные участки предоставляются в аренду физическим лицам в целях:

- а) осуществления предпринимательской деятельности;
- б) ведения индивидуального жилищного строительства;

- в) индивидуального гаражного строительства;
- г) эксплуатации зданий, строений, сооружений;
- д) для ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома;
- е) для садоводства;
- ж) для огородничества.

4. Земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам в целях:

- а) осуществления производственной, предпринимательской деятельности;
- б) эксплуатации кооперативных гаражей;
- в) строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений;
- г) проведения работ, связанных с геологическим изучением и иным использованием недр;
- д) для сельскохозяйственного использования в целях ведения сельскохозяйственного производства.

5. Исключительное право на приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений.

6. Земельные участки на условиях аренды юридическим лицам предоставляются:

а) на срок до 1 года:

- для проведения реконструкции объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома;
- для проведения изыскательских работ.

б) на срок до 5 лет:

- для размещения объектов движимого имущества.

в) на срок до 49 лет:

- для эксплуатации объектов недвижимого имущества, включая зоны технического обслуживания данных объектов.

7. Предоставление земельных участков для строительства (с предварительным согласованием мест размещения объектов) осуществляется в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений, согласованный с органом градостроительства.

8. На период строительства (перепланировки) зданий и сооружений строительная площадка может быть размещена в пределах земель, предоставленных застройщику на долгосрочной основе. Если для производства работ по строительству (перепланировке) зданий и сооружений требуется дополнительный земельный участок – он может предоставляться застройщику в аренду.

Срок освоения, границы и площадь дополнительного земельного участка определяются проектом организации строительства (реконструкции) объекта.

9. Предоставление земельных участков для проведения работ, связанных с геологическим изучением и иным использованием недр, осуществляется в аренду на срок действия лицензии на пользование недрами. При этом для приобретения лицензии на пользование недрами заинтересованным лицам необходимо получение предварительного согласия Администрации города на предоставление соответствующего земельного участка для проведения работ, связанных с геологическим изучением и иным использованием недр.

10. Для целей ремонта или переустройства подземных коммуникаций, не имеющих по своим нормативным требованиям охранно-защитных зон, земля в зоне производимых работ предоставляется собственнику коммуникаций в аренду.

11. Договор аренды, срок действия которого более года, подлежит обязательной государственной регистрации.

12. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством, а также условиями договора аренды.

13. Самовольная реконструкция объектов движимого имущества (торговых павильонов, временных сооружений) с увеличением площади занимаемой таким объектом, установленной условиями договора аренды земельного участка, является основанием досрочного расторжения договоров аренды земельного участка, предоставленного под объекты движимого имущества.

14. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя в следующих случаях:

а) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

б) использования земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

в) неустранения совершенных умышленно земельных правонарушений, предусмотренных земельным законодательством;

г) неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором земельного участка, за исключением времени в течении

которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

д) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

е) реквизиции земельного участка.

15. Основанием для отказа в продлении договора аренды земельного участка на новый срок является наличие хотя бы одного из нижеперечисленных оснований:

а) неуплата платежей за земельный участок, ранее предоставленный заявителю, более чем за два установленных законом или договором срока;

б) использование земельного участка не по целевому назначению;

в) использование земельного участка с нарушением земельного законодательства;

г) необходимость использования земельного участка, предоставленного в аренду, для муниципальных нужд;

д) иные основания, предусмотренные законом или договором аренды земельного участка.

5.4. Субаренда земельного участка

1. Гражданин или юридическое лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен на праве аренды, имеет право передать арендованный земельный участок или его часть в субаренду в пределах срока договора аренды при условии согласия Органа управления имуществом на передачу в субаренду.

2. Договор субаренды со сроком действия год и более подлежит государственной регистрации.

3. На субарендатора распространяются все права и обязанности арендатора земельного участка.

4. В случае досрочного расторжения договора аренды прекращается действие и договора субаренды земельного участка. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на земельный участок, находившийся в его пользовании на основе договора субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях прекращенного договора аренды.

5.5. Безвозмездное срочное пользование земельным участком

1. Положения настоящей статьи распространяются исключительно на отношения, связанные с предоставлением в безвозмездное срочное пользование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых орган местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» обладает компетенцией по предоставлению такого права.

2. В безвозмездное срочное пользование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки могут предоставляться:

а) юридическим лицам, указанным в пункте 2 статьи 5.2. настоящих Правил, на срок не более чем один год;

б) религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения на срок строительства этих зданий, строений, сооружений, а также имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на этих земельных участках, на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями;

в) лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

3. Договоры безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок более чем один год, подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок или по соглашению сторон:

а) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

б) по основаниям, предусмотренным пунктами 6 и 7 статьи 5.2. настоящих Правил.

5.6. Общее пользование земельным участком

1. Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей долевой собственности.

2. Доля в праве общей долевой собственности на земельный участок собственника здания (помещения в нем) определяется дробным числом согласно доле в праве на здание (в общей площади здания, помещения в нем), либо может быть установлена соглашением участников долевой собственности.

3. Каждый участник общей долевой собственности на земельный участок обязан соразмерно со своей доли в праве собственности на здание (помещения в нем) участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей.
 4. Владение, пользование и распоряжение земельным участком, принадлежащим на праве общей долевой собственности нескольким лицам, осуществляется по соглашению всех ее участников.
 5. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой определяется в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.
 6. В случае если здание (помещения, входящие в состав здания), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.
 7. В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения, либо оперативного управления, или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.
При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.
 8. Собственники земельных участков могут по договору объединить свои земельные участки в один и пользоваться им на праве общего владения и пользования на условиях, оговоренных в договоре.
- 5.7. Сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком)
1. Сервитут может быть частным или публичным.
 2. Частный сервитут устанавливается для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости), которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.
 3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:
 - а) прохода или проезда через земельный участок;
 - б) использования земельного участка для прокладки и ремонта коммунальных инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
 - в) размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
 - г) проведения дренажных работ на земельном участке;
 - д) забора воды и водопооя;
 - е) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водном объекте, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
 - ж) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
 - з) свободного доступа к прибрежной полосе и береговой полосе водных объектов общего пользования.
 4. Собственник (землепользователь, землевладелец) земельного участка, обремененного сервитутом (частным или публичным), вправе требовать соразмерную плату (от лиц, в интересах которых установлен сервитут, или от Администрации, установившей сервитут), если иное не предусмотрено федеральными законами.
 5. При переходе прав на земельный участок к другому лицу сервитут сохраняется.
 6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.
 7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землепользователь, землевладелец) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией, установившей публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
 8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
 9. Сервитут может быть срочным или постоянным.
 10. Частный сервитут может быть прекращен ввиду прекращения оснований, по которым он был установлен.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения частным сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

5.8. Ограничение прав на землю

1. Ограничение прав на землю устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 6. Контроль градостроительной деятельности. Земельный контроль. Ответственность за нарушения Правил.

6.1. Виды контроля градостроительной деятельности

1. Контроль градостроительной деятельности, в том числе строительного изменения и использования объектов недвижимости, направлен на обеспечение реализации государственной и муниципальной политики в области градостроительства в соответствии с градостроительной документацией, техническими регламентами, настоящими Правилами.

Контроль градостроительной деятельности осуществляется на всех стадиях ее реализации.

2. Контроль в области градостроительной деятельности подразделяется на:

- а) строительный контроль;
- б) государственный строительный надзор.

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

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

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

6.2. Земельный контроль

1. Земельный контроль - контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Земельный контроль подразделяется на:

- а) государственный контроль;
- б) муниципальный контроль;
- в) общественный контроль;
- г) производственный контроль.

3. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования «Город Батайск» осуществляется в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления, решений, затрагивающих предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

6.3. Строительный контроль в области градостроительной деятельности

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

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

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

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и

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

5. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков указанных в части 4 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

6. В случаях, если выполнение указанных в части 4 настоящей статьи других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

6.4. Разрешение споров и обжалование (опротестование) решений органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности

1. Заинтересованные физические и юридические лица, прокурор, депутаты Городской Думы вправе, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, оспорить принятые в рамках утвержденных Правил решения, если принятым решением нарушены требования федерального и местного законодательства, права и охраняемые законом интересы субъектов градостроительной деятельности.

Споры между субъектами градостроительной деятельности разрешаются в судебном порядке.

2. Заинтересованные юридические и физические лица могут также оспорить принятые решения направлением своих требований в адрес Главы администрации, в трехмесячный срок с момента принятия оспариваемого решения.

Направленные к рассмотрению Главы администрации жалобы и обращения заинтересованных лиц рассматриваются также в трехмесячный срок с участием соответствующих органов управления по подведомственности, если иное не установлено федеральным и местным законодательством. Сообщение о принятых по результатам рассмотрения заявлений и жалоб решениях направляется заявителю в недельный срок с момента принятия решения.

6.5. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ростовской области.

Глава 7. Вступление в силу и переходные положения

7.1. Вступление в силу

1. Настоящие Правила вступают в силу с «___» _____ 2009 года.

2. Изменения к настоящим Правилам вступают в порядке и сроки, устанавливаемые для нормативных правовых актов муниципального образования «Город Батайск», если иное не установлено соответствующим нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск» о внесении изменений в Правила.

7.2. Применение Правил к земельным участкам, находящимся в государственной и муниципальной собственности

1. На основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления городского округа в пределах их полномочий, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

2. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются исключительно землями, находящимися в муниципальной собственности.

7.3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Город Батайск» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

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

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

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

4. По общему правилу, объекты недвижимости, являющиеся не соответствующими настоящим Правилам, используются собственниками и обладателями иных вещных прав без ограничений до принятия их собственниками решения об изменении объектов недвижимости.

Реконструкция объектов капитального строительства, являющихся не соответствующими настоящим Правилам, должна предусматривать такое изменение их назначения и (или) параметров объекта капитального строительства, в результате которого соответствующий реконструированный объект будет соответствовать настоящим Правилам.

5. Правовым актом Главы администрации могут быть установлены сроки и порядок приведения объектов капитального строительства в соответствие с нормами настоящих Правил. В случае, если указанное решение принимается по инициативе Администрации и бюджетным законодательством Российской Федерации допускается финансирование соответствующих работ за счет средств местного бюджета, Главой администрации должен быть рассмотрен вопрос о компенсации затрат собственника (обладателя иных вещных прав) в связи с приведением объекта капитального строительства в соответствие с нормами настоящих Правил.

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

7.4. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в пункте 3 статьи 7.3., несоответствующие настоящим Правилам, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

Здание или сооружение, несоответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Часть II. Порядок внесения изменений в Правила

Глава 8. Внесение изменений в Правила

8.1. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Ростовской области и настоящими Правилами.

2. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Городской Думы.

Такое решение принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Ростовской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

3. При рассмотрении вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов рассматриваются обоснования того, что установленные Правилами положения:

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

4. Основаниями для рассмотрения органами власти муниципального образования «Город Батайск» вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

а) несоответствие Правил застройки Генеральному плану муниципального образования «Город Батайск», возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

в) изменение границ зон с особыми условиями использования территории или ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации на их территории.

5. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Городской Думы.

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

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

б) органами исполнительной власти Ростовской области - в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории

Ростовской области; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения; несоответствия Правил Схеме территориального планирования Ростовской области, возникшего в результате внесения в Схему территориального планирования изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

в) органами местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

г) 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;

д) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, - в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

8.2. Порядок внесения изменений в Правила

1. Обращение, содержащее предложения о внесении изменений в настоящие Правила и обоснование необходимости внесения изменений направляются председателю Комиссии.

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

2. Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

3. В случае принятия решения о рассмотрении обращения Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от лиц или органов, указанных в п.п. а), б), в), г) части 6 статьи 8.1. настоящих Правил, 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 в Орган градостроительства.

4. Орган градостроительства осуществляет проверку предложений о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и Генеральному плану муниципального образования «Город Батайск».

5. По результатам указанной в пункте 4 настоящей статьи проверки Орган градостроительства направляет предложения об изменении Правил Главе города или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

6. Глава администрации при получении от Органа градостроительства предложений об изменении Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по таким предложениям в срок не позднее чем через десять дней со дня их получения.

7. Публичные слушания по предложениям об изменении Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

8. После завершения публичных слушаний по предложениям об изменении Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений Главе города. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Не подлежат вынесению на публичные слушания:

- предложения об изменениях в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании утвержденной документации по планировке территории;

- предложения об изменениях, поступившие от органов, указанных в пункте д) части 6 статьи 8.1. настоящих Правил.

В случае поступления в Комиссию указанных предложений, Комиссия по направляет их в Орган по градостроительству для подготовки соответствующих изменений.

10. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

11. Городская Дума принимает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» с учетом результатов публичных слушаний по указанному проекту.

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

8.3. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования «Город Батайск», документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил, а также в случаях внесения в них изменений органы местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» по представлению соответствующих заключений Комиссии могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план муниципального образования «Город Батайск» с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

Часть III. Порядок применения Правил

Глава 9. Полномочия органов местного самоуправления

9.1. Полномочия Городской Думы

В пределах своей компетенции в области земельных отношений Городская Дума:

а) определяет правила владения, пользования и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования «Город Батайск»;

б) вносит в органы государственной власти субъекта Российской Федерации предложения об установлении и изменении границ муниципального образования, о передаче муниципальному образованию дополнительного земельного фонда;

в) устанавливает земельный налог, налоговые ставки в пределах, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, порядок и сроки уплаты земельного налога;

г) устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;

д) определяет нормы предоставления земельных участков гражданам;

е) утверждает программы по рациональному использованию земель, охране земельных ресурсов;

ж) устанавливает порядок осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования «Город Батайск»;

з) осуществляет иные полномочия, отнесенные Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к полномочиям представительного органа местного самоуправления.

9.2. Полномочия Администрации

1. Компетенция Администрации и Главы администрации в области регулирования земельных и градостроительных отношений устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом и иным законодательством Ростовской области, Уставом и нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск», в том числе, настоящими Правилами.

2. Компетенция Администрации в области градостроительных отношений реализуется через деятельность Органа по градостроительству и Органа по управлению имуществом.

3. В пределах своей компетенции в области земельных отношений Администрация:

а) осуществляет управление и распоряжение землями на территории муниципального образования «Город Батайск», находящимися в государственной или муниципальной собственности;

- б) разрабатывает ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, с учетом качества и местоположения земель и представляет их на утверждение Городской Думе;
- в) разрабатывает программы по рациональному использованию земель, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными и градостроительными мероприятиями и представляет их на утверждение Городской Думе;
- г) осуществляет изъятие земельных участков для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа их у собственников, в порядке, установленном действующим законодательством;
- д) разрешает земельные споры в пределах своей компетенции;
- е) планирует и организует проведение работ по землеустройству населенных пунктов;
- ж) организует взимание платы за землю;
- з) осуществляет муниципальный земельный контроль в порядке, установленном Решением Городской Думы;
- и) осуществляет иные полномочия, отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации к полномочиям исполнительных органов местного самоуправления в решении вопросов местного значения.

9.3. Полномочия Органа градостроительства

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Органа градостроительства входит:

- а) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- б) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам;
- в) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
- г) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- д) предоставление по запросу Комиссии, в рамках своей компетенции, заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам согласования условно разрешенных видов использования, отклонений от параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- е) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- ж) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- з) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- и) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и на основании Положения об Органе градостроительства.

9.4. Полномочия Органа управления имуществом

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Органа управления имуществом входит:

- а) предоставление земельных участков в аренду и иное пользование;
- б) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам согласования условно разрешенных видов использования, отклонений от параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- в) участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- г) обеспечение организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- д) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе, путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- е) осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- ж) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и на основании Положения об Управлении имущества.

9.5. Полномочия иных органов Администрации

1. Иные органы Администрации участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений о соответствующих органах.

2. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний.

Глава 10. Комиссия по землепользованию и застройке

10.1. Назначение и состав Комиссии

1. Комиссия города Батайска по землепользованию и застройке - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при высшем исполнительном органе города Батайска, создаваемый в соответствии с законодательством с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной нормативными актами Батайска, в том числе вопросов предоставления разрешений в области землепользования и застройки.

В соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Главой администрации утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии.

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

3. Официальное наименование Комиссии определяется решением Главы администрации.

4. Комиссия:

а) обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых в соответствии с нормами Главы 8 настоящих Правил, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

б) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенными настоящими Правилами;

в) подготавливает Главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;

г) организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

5. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы администрации по территориальному развитию и строительству.

Заместителями Председателя Комиссии назначаются руководитель органа градостроительства и руководитель органа управления имуществом.

По должности в состав Комиссии входят руководители отраслевых (функциональных) органов Администрации по перечню, утверждаемому Главой администрации.

Секретарём Комиссии является сотрудник Органа градостроительства.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы администрации.

10.2. Порядок деятельности Комиссии

1. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос Председателя Комиссии является решающим.

2. Заседания Комиссии ведет ее Председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный Председателем Комиссии.

3. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным Председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

4. При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

5. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

6. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

10.3. Полномочия Комиссии

1. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Ростовской области, органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск», а также настоящими Правилами.

2. Комиссия:

а) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, в случае, если такое рассмотрение предусмотрено настоящими Правилами;

б) рассматривает заявления на изменение видов использования существующих объектов недвижимости, в случае, если такое рассмотрение предусмотрено настоящими Правилами;

в) проводит общественные слушания в случаях и порядке, определенном настоящими Правилами;

- г) подготавливает Главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении разрешений на отклонения от Правил;
- д) подготавливает Главе администрации предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- е) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- ж) готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» в области градостроительной деятельности, противоречащих утвержденным Правилам;
- з) рассматривает иные вопросы, отнесенные к компетенции Комиссии.

4. Комиссия имеет право:

- а) запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- б) приглашать на заседания Комиссии лица, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;
- в) привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;
- г) публиковать материалы о своей деятельности.

Глава 11. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

11.1. Общие вопросы предоставления сформированных земельных участков

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

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

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством Российской Федерации и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».

11.2. Предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов

1. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

3. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах его компетенции.

4. Организатором торгов выступает орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах его компетенции.

5. Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

6. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Ростовской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».

11.3. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов

1. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется:

- в аренду, лицам, указанным в статье 5.3. настоящих Правил,
 - в постоянное (бессрочное) пользование, лицам, указанным в статье 5.2. Правил,
 - в безвозмездное срочное пользование, лицам, указанным в статье 5.5. настоящих Правил,
- в следующем порядке:

- а) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка;
- б) проведение работ по формированию земельного участка;
- в) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса Российской Федерации;
- г) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с порядком, определенным настоящими Правилами.

2. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства (далее по тексту - заявители), обращаются в Администрацию города с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта строительства.

В данном заявлении должны быть указаны: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства, эскизный проект объекта.

3. Администрация города регистрирует заявление и в течение трех дней направляет его в Орган градостроительства для обеспечения выбора земельного участка с проведением предусмотренных федеральными законами процедур согласования, установления условно разрешенного вида использования земельного участка, изготовления и утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане в соответствии с возможными вариантами их выбора, оформления акта выбора земельного участка, в порядке, предусмотренном Постановлением Главы администрации.

4. После установления разрешенного вида использования земельного участка, оформления акта выбора земельного участка, утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане Орган управления имуществом информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства и подготавливает проект постановления Главы администрации о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

5. После издания постановления Главы администрации о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта копия Постановления о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается Органом управления имуществом заявителю в семидневный срок со дня его издания. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

6. Постановление Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием:

- а) для подготовки Органом градостроительства градостроительного плана земельного участка в порядке, утвержденном настоящими Правилами;

- б) для установления за счет заявителя границ земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Данное постановление является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

7. После проведения государственного кадастрового учета земельного участка заявитель обращается в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства с приложением кадастрового паспорта земельного участка.

8. Орган управления имуществом подготавливает проект постановления Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о предоставлении земельного участка для строительства.

Данное постановление должно быть издано в двухнедельный срок с момента регистрации Органом управления имуществом заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

9. Копия постановления Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о предоставлении земельного участка для строительства в семидневный срок с момента издания данного постановления выдается заявителю с проектом договора аренды земельного участка. Данный договор подписывается обеими сторонами.

11.4. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством

1. Лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду для целей, не связанных со строительством, подают заявления в Администрацию города.

В заявлении должны быть определены: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2. Администрация города регистрирует заявление и в трехдневный срок направляет в Орган градостроительства для изготовления и утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане.

3. Разработка и утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане осуществляется Органом градостроительства в соответствии с настоящими Правилами, в месячный срок с даты регистрации в Администрации города заявления лиц, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

4. После утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане, заявление с приложенной схемой Органом градостроительства возвращается в Орган управления имуществом для информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка.

5. Орган управления имуществом в трехдневный срок готовит проект постановления Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, или об отказе в таком предоставлении с указанием причин отказа.

6. Постановление Главы администрации о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, или об отказе в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, должно быть издано в двухнедельный срок с момента утверждения проекта границ земельного участка.

7. Копия постановления Главы администрации о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, или об отказе в таком предоставлении в семидневный срок с момента издания данного постановления выдается заявителю.

8. В установленный постановлением Главы администрации (иного уполномоченного им лица) срок, заявитель за свой счет обеспечивает установление границ земельного участка на местности и его государственный кадастровый учет в порядке, установленном федеральными законами.

9. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в семидневный срок от даты представления заявителем кадастровой паспорта земельного участка, а также отчета о рыночной стоимости арендной платы в Орган управления имуществом.

11.5. Предоставление земельных участков садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям

Предоставление земельных участков садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

11.6. Особенности предоставления земельных участков в аренду

1. Земельные участки предоставляются в аренду на основании постановления Главы администрации.

2. Лицом, уполномоченным от имени Администрации заключать договоры аренды земельных участков, является Орган управления имуществом.

3. За земли, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду, взимается арендная плата по ставкам, размер которых устанавливается Решениями Городской Думы. Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

4. При сдаче объекта недвижимости, расположенного на арендуемом земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в аренду или субаренду, обязательства по уплате арендной платы за пользование земельным участком несет арендатор земельного участка.

5. Право аренды земельного участка может приобретаться на торгах (конкурсах, аукционах), порядке организации и проведения которых устанавливается земельным законодательством, Постановлениями Правительства Российской Федерации и Решениями Городской Думы.

6. Типовая форма договора аренды земельного участка разрабатывается Органом управления имуществом и утверждается постановлением Главы администрации. Иные типовые формы договоров и бланков (в случае необходимости их введения) утверждаются распоряжениями руководителя Органа управления имуществом.

11.7. Продление срока действия договора аренды земельного участка

1. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

2. Продление срока действия договора аренды земельного участка, заключение договора аренды земельного участка на новый срок осуществляется на основании постановления Главы

администрации при наличии положительных согласований Органа градостроительства и иных отраслевых подразделений Администрации по перечню, устанавливаемому Главой администрации.

3. При наличии отрицательных согласований на продление срока действия договора аренды земельного участка, заключение договора аренды земельного участка на новый срок вопрос продления срока действия договора аренды земельного участка, заключения договора аренды земельного участка на новый срок выносится на рассмотрение Комиссии.

На основании решения Комиссии Орган по управлению имуществом подготавливает ответ об отказе в продлении срока действия договора аренды земельного участка, в заключении договора аренды земельного участка на новый срок с указанием причин отказа.

11.8. Особенности предоставления в аренду территорий общего пользования

Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Главы администрации.

11.9. Отказ в предоставлении земельного участка

1. Основаниями для отказа в предоставлении земельного участка являются:

а) отсутствие у заявителя документов, свидетельствующих о регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящегося на испрашиваемом земельном участке, при предоставлении земельного участка в собственность;

б) нахождение на испрашиваемом земельном участке самовольно возведенных строений, сооружений до их сноса в установленном порядке;

в) в случае предоставления испрашиваемого земельного участка ранее другому лицу в установленном законом порядке;

г) пользование испрашиваемым земельным участком другим гражданином на основании права приобретательной давности;

д) если испрашиваемый земельный участок является предметом судебного разбирательства (до разрешения спора);

е) отрицательное заключение государственных органов, органов местного самоуправления, муниципальных или иных организаций, осуществляющих предварительное согласование места размещения объекта;

ж) необходимость использования земельного участка для муниципальных нужд;

з) нахождение на испрашиваемом земельном участке здания, строения (в том числе временного), сооружения, не соответствующего требованиям пожарной безопасности;

и) иные основания, предусмотренные действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования «Город Батайск».

2. При наличии оснований, указанных в пункте 1 настоящей статьи, Управление имущества подготавливает необходимые документы для рассмотрения Комиссией. Решение Комиссии оформляется протоколом и носит рекомендательный характер.

3. Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Глава 12. Порядок приобретения физическими и юридическими лицами земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями

12.1. Общие вопросы приобретения прав на земельные участки

1. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязанные оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями части 2 статьи 2.5. настоящих Правил подают в Орган управления имуществом заявление о приобретении права на соответствующий земельный участок с указанием цели использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право пользования (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование).

2. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, прилагают к заявлению документы по перечню, устанавливаемому федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию земельных отношений.

12.2. Особенности приобретения прав на сформированные земельные участки

1. В случае если земельный участок, занятый объектом недвижимого имущества, сформирован в соответствии с требованиями земельного законодательства, поставлен на кадастровый учет, предоставление земельного участка осуществляется в следующем порядке:

а) лица, обращающиеся в Орган управления имуществом с заявлением о приобретении права на соответствующий земельный участок, прилагают к заявлению кадастровый паспорт земельного участка;

б) при передаче земельного участка

- в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации,

- или на праве постоянного (бессрочного) пользования в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации,

- или в собственность за плату или в аренду,

2. Орган управления имуществом готовит проект постановления Главы администрации о предоставлении земельного участка в собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования или в аренду, который должен быть издан в месячный срок с момента регистрации Органом управления имуществом соответствующего заявления.

3. Орган управления имуществом в месячный срок с момента издания данного постановления, готовит проект договора передачи земельного участка в собственность, купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

12.3. Особенности приобретения прав на несформированные земельные участки

1. Предоставление земельного участка, занятого объектом недвижимого имущества, в случае отсутствия кадастрового паспорта, осуществляется в следующем порядке:

а) Управление имущества регистрирует заявление, указанное в части 1 статьи 12.1. настоящих Правил, и в трехдневный срок направляет в Орган градостроительства для проведения процедуры градостроительной подготовки участка;

б) процедура выделения посредством градостроительной подготовки земельного участка, на котором расположены здания строения, сооружения осуществляется в порядке и в сроки, установленные статьей 16.9. настоящих Правил;

в) после завершения процедуры градостроительной подготовки земельного участка заявление с приложенным утвержденным градостроительным планом земельного участка Органом градостроительства возвращается в Орган управления имуществом для подготовки проекта постановления Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о предоставлении земельного участка в собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, в аренду.

2. Постановления Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о предоставлении земельного участка в собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования или в аренду должно быть издано в двухнедельный срок с момента утверждения градостроительного плана земельного участка.

3. Орган управления имуществом в семидневный срок с момента издания данного постановления готовит проект договора передачи земельного участка в собственность, купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

4. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в семидневный срок от даты получения заявителем предложения о заключении соответствующего договора.

12.4. Особенности приобретения прав на делимые земельные участки

1. Собственники и иные правообладатели объектов недвижимого имущества, частей объектов недвижимого имущества, признаваемых самостоятельными объектами, расположенных на одном (делимом) земельном участке приобретают на основании совместного заявления права на используемые ими части данного земельного участка по результатам проведения территориального землеустройства и формирования земельных участков, занятых данными объектами недвижимого имущества и необходимых для их использования, в установленном земельным законодательством порядке - после разработки и утверждения проектов границ земельных участков, полученных в результате деления исходного земельного участка, установления за счет правообладателя соответствующего объекта недвижимого имущества границ земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета.

2. Условием приобретения таких прав является утверждение градостроительных планов соответствующих земельных участков.

3. Приобретение прав на земельные участки в этом случае осуществляется в порядке, определенном статьей 12.3. настоящих Правил.

Глава 13. Порядок изъятия, резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд, добровольного прекращения прав на земельные участки, установления публичных сервитутов

13.1. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами города Батайска, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, является необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах муниципального образования;
- в) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

13.2. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

- а) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);
- б) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- а) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;
- б) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- б) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- в) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
 - г) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;
 - д) перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.
5. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:
- а) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
 - б) обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
 - в) сумму выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
 - г) обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

13.3. Добровольное прекращение прав на земельный участок

1. Прекращение прав на земельный участок при добровольном отказе от земельного участка происходит по заявлению гражданина или юридического лица, обладающих этими правами, поданному в Орган управления имуществом.
2. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения невыполненных ранее обязанностей, а также обязанностей, установленных статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в Администрацию города.
К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагаются кадастровый паспорт земельного участка (при ее наличии), подлинники документов, удостоверяющих права на землю, в случае их отсутствия - копия решения органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, а также копия документа, удостоверяющего личность (для гражданина), или копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица.
4. На основании заявления об отказе от права на земельный участок Органом управления имуществом подготавливается проект постановления Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о прекращении права пользования (постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения или аренды) гражданином или юридическим лицом земельным участком.
5. Постановление Главы администрации (иного уполномоченного им лица) о прекращении права пользования (постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения или аренды) земельным участком гражданином или юридическим лицом должно быть издано в месячный срок с даты регистрации Органом управления имуществом заявления об отказе от права на земельный участок.
6. Орган управления имуществом направляет копию данного постановления лицу, подавшему заявление об отказе от права на земельный участок, в трехдневный срок со дня его принятия.
7. Право на земельный участок, не зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия решения, указанного в пункте 5 настоящей статьи.
8. В случае если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Орган управления имуществом в семидневный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 5 настоящей статьи, обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
9. Орган управления имуществом обязан сообщить об отказе от права на земельный участок, право на который не было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в налоговый орган по месту нахождения такого земельного участка и в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в недельный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 5 настоящей статьи.

13.4. Установление и отмена публичных сервитутов

1. Публичный сервитут устанавливается Постановлением Главы администрации, без изъятия земельного участка.
2. В случаях, если установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения муниципального образования «Город Батайск», с учетом результатов публичных слушаний.
3. При предоставлении земельного участка в пользование, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Администрация при наличии оснований вправе обременить данный земельный участок публичным сервитутом.
4. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
5. Публичный сервитут может быть отменен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия Постановления Главы администрации.

Глава 14. Порядок использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. Порядок установления, изменения, фиксации границ земель публичного пользования.

14.1. Общие положения

1. Режим использования и застройки территорий муниципального образования «Город Батайск», на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- а) в отношении участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, - документами (актами), определяющими охранной статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующими в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;
- б) в отношении участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - положениями нормативных правовых актов исполнительных органов власти муниципального образования «Город Батайск», издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе с пунктами 2, 3, 4 настоящего параграфа;
- в) в отношении участков, занятых линейными объектами, - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

2. Режим использования и застройки территорий муниципального образования «Город Батайск», для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск» в соответствии с лесным, водным и природоохранным законодательством Российской Федерации по форме, установленной правительством Российской Федерации.

14.2. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

- а) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий ;
- б) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Администрации об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Батайска.

3. Границы земель публичного использования:

- а) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьёй 14.3. настоящих Правил;

б) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 14.4. настоящих Правил. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьями 14.5.-14.7. настоящих Правил, если иное не установлено иными нормами Правил.

14.3. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

а) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

б) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

в) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

г) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

а) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

б) изменение красных линий и последствия такого изменения;

в) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

г) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

д) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

14.4. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного инструмента упорядочения городской территории сроком до 1 января 2010 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 14.3. настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

а) красные линии,

б) границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Орган градостроительства направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

а) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

б) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

в) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать тридцать дней со дня направления извещений, если иное не установлено муниципальным правовым актом, но не более шестидесяти дней.

5. По истечении десяти дней после последнего дня приёма письменных заключений заинтересованных лиц Глава администрации может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

14.5. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На Карте градостроительного зонирования территории города Батайска помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

а) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе основные территории общего пользования – городские леса, парки, скверы, бульвары;

б) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

3. Назначение указанных территорий, земельных участков, в случае их отображения на карте градостроительного зонирования, может быть описано в части IV настоящих Правил.

4. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Органа градостроительства подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

а) посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

б) определяют дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

14.6. Особенности использования территорий общего пользования

1. Нормативные правовые акты Администрации, определяющие режим использования и застройки территорий общего пользования, должны устанавливать:

а) границы территорий общего пользования;

б) режим использования территорий общего пользования в соответствии с назначением этих территорий;

в) порядок изменения состава и режима использования территорий общего пользования.

2. Предложения по составу и режиму использования территорий общего пользования до их утверждения нормативными правовыми актами Администрации, подлежат общественным обсуждениям на публичных слушаниях в соответствии с порядком проведения публичных слушаний, установленным настоящими Правилами.

3. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

4. Земельные участки общего пользования (в случаях, когда они сформированы), занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

5. Собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков обязаны содержать прилегающую к используемому земельному участку территорию, являющуюся землей общего пользования, в надлежащем санитарном состоянии. В случае нарушения условий содержания прилегающей территории в надлежащем состоянии, виновные лица могут привлекаться к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

6. Земли общего пользования муниципального образования «Город Батайск» могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для установки временных сооружений, строительства инженерных коммуникаций.

7. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами Администрации может допускаться размещение следующих объектов:

а) инфраструктуры общественного транспорта (стоянок общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

б) автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

в) попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли общественного питания и бытового обслуживания) во временных строениях и сооружениях;

г) объектов, перечисленных в части 1 статьи 14.7. настоящих Правил.

14.7. Особенности использования частей не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц

1. На территориях публичного использования любых территорий может допускаться размещение следующих объектов:

- а) внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки;
- б) газоны, иные озелененные территории;
- в) инженерные коммуникации;
- г) спортивные площадки;
- д) общественные туалеты;
- е) площадки для мусоросборников;
- ж) санитарно-защитные полосы.

2. На территориях общего пользования на территории зон, допускающих жилые здания всех типов, кроме того, может допускаться размещение следующих объектов:

- а) детские площадки;
- б) площадки для выгула собак.

Глава 15. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления

15.1. Общие положения

1. Порядок подготовки документации по планировке территории муниципального образования «Город Батайск» определяется нормативными правовыми актами Администрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск».

2. Документация по планировке территории, за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, разрабатывается по решению Органа градостроительства.

3. Решения Органа градостроительства о разработке документации по планировке территории принимаются в соответствии с планом реализации Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» по инициативе указанных органов или на основании предложений:

- а) органов местного самоуправления на территории муниципального образования «Город Батайск» – в части земель, находящихся в их распоряжении;
- б) физических и/или юридических лиц – в части земельных участков, принадлежащих им:
 - на праве собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды),
 - на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа государственной власти и/или органа местного самоуправления),
 - или в части иных земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).

4. Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься с целью подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе с целью подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимые для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объекты капитального строительства.

5. Решение Органа градостроительства о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования «Город Батайск», иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» в сети Интернет.

6. Физические или юридические лица вправе в двухнедельный срок со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории представить в Орган градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. В случае если разработка документации по планировке территории муниципального образования «Город Батайск» производится по заказам Администрации и подведомственных ей учреждений ее финансирование осуществляется за счет средств местного бюджета. В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории муниципального образования «Город Батайск» осуществляется за счет средств заявителей.

8. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком и согласованным Органом градостроительства.

9. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных.

10. Орган градостроительства в течение тридцати дней после получения подготовленной документации по планировке территории осуществляют ее проверку на соответствие требованиям, указанным в части 4 статьи 4.1. настоящих Правил с учетом статьи 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». По результатам проверки указанный орган в течение семи дней принимает решение о направлении указанной документации на утверждение или о направлении ее на доработку.

11. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке установленном настоящими Правилами.

12. Глава администрации с учетом заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также протокола публичных слушаний в течение двух недель после их получения принимают решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных заключения и протокола.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования «Город Батайск», иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте в сети Интернет.

14. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в Орган градостроительства с заявлением о выдаче ему градостроительного плана сформированного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют Правила, проведение процедур, предусмотренных пунктами 2-13 настоящей статьи, не требуется. Орган градостроительства в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в Орган градостроительства для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с порядком, установленным Администрацией.

16. Органы исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», иные органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территории.

15.2. Временные положения

1. На застроенных территориях муниципального образования «Город Батайск», планировочная структура которых в соответствии с решениями Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» не подлежит преобразованиям, в отсутствие утвержденных проектов планировки (в том числе по причине их утраты) установление красных линий может осуществляться путем подготовки разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий, фиксирующих границы существующих территорий общего пользования и границы существующих элементов планировочной структуры застроенных территорий (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

2. Состав, порядок подготовки и утверждения разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий устанавливается нормативными правовыми актами Администрации в соответствии с действующим законодательством.

Глава 16. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

16.1. Принципы организации градостроительной подготовки

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- а) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
- б) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
 - земельного и иного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.
3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными нормативными правовыми актами Ростовской области, муниципального образования «Город Батайск».
- Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.
- Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.
4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.
5. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:
- посредством подготовки документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 13.4. настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);
 - установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования;
 - посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водо-, тепло-, электроснабжению и водоотведению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
 - установлены границы земельного участка на местности.
6. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:
- выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск»;
 - формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.
7. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).
- Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством.
- Утвержденный Главой администрации градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Утвержденные Главой администрации градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск».

8. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков.

9. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск», физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка.

Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом Главы администрации с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

10. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

16.2. Виды градостроительной подготовки

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ростовской области, муниципального образования «Город Батайск» применительно к случаям:

а) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации - в порядке, определенном статьями 16.3., 16.4. настоящих Правил;

б) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, иных лиц, Администрации – в порядке, определенном статьями 16.5., 16.6. настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации - в порядке, определенном статьей 16.8. настоящих Правил;

в) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, Администрации - в порядке, определенном статьей 16.7. настоящих Правил.

г) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 16.9. настоящих Правил.

16.3. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в Орган градостроительства, с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Главы администрации.

В прилагаемых к заявке материалах:

а) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

б) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

в) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной Органом градостроительства, исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Орган градостроительства регистрирует заявку в день ее поступления и в течение семи рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

а) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

б) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем самостоятельных действий, если законодательством не определено иное; заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет Орган градостроительства, то форма договора, указанного в части 3 настоящей статьи, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются нормативным правовым актом Главы администрации.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

а) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе;

б) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

в) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

г) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае, когда подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является Орган градостроительства, то информация, указанная в подпунктах б), в), г) данной части настоящей статьи, может быть получена от соответствующих органов, организаций на основании соглашений между Администрацией и этими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением Орган градостроительства, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном законодательством.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после проведения публичных слушаний Орган градостроительства, подготавливает и направляет Главе администрации комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- а) документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- б) заключение о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;
- в) материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

7. Глава администрации в течение семи рабочих дней, если не определен иной срок, после поступления от Органа градостроительства, заключения и комплекта документов, принимает решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

- а) предложение заявителю обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- б) решение о проведении аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях о проведении торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на организацию и проведение торгов и сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) обязательство Администрации возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 1 данной части настоящей статьи, по его заявлению Администрация в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени Администрации.

Дата проведения торгов назначается органом, уполномоченным на проведение торгов, не позднее 60 дней со дня проведения кадастрового учета.

8. Орган, уполномоченный на проведение торгов в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск» обеспечивает:

- а) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- б) проведение торгов;
- в) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

9. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования «Город Батайск» победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой администрации.

10. На основании протокола о результатах торгов орган, уполномоченный на проведение торгов, заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, могут быть установлены нормативным правовым актом Главы администрации.

11. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, главой 12 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

16.4. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации

1. Администрация обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Орган градостроительства, организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

а) проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

б) осуществляемых на основе утвержденного Главой администрации плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

а) оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков (или права их аренды), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

б) выполняются по договорам с Органом градостроительства, физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого органом, уполномоченным Главой администрации на проведение конкурса в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск».

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между Органом градостроительства, и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

а) решение Органа градостроительства, о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

б) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

в) исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 16.3. настоящих Правил, передаваемые Органом градостроительства, подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

а) получает согласование Органа градостроительства, подготовленное в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

б) совместно с Органом градостроительства, обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

в) передает Органу градостроительства, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель Органа градостроительства, (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

а) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

б) направляет Главе администрации комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава администрации в течение семи рабочих дней после поступления указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом Главы администрации, утверждает документацию по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в

составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

а) о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

б) о проведении аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях о проведении торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на организацию и проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов.

8. Орган, уполномоченный на проведение торгов, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

а) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

б) проведение торгов;

в) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

16.5. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

а) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

б) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством главой 18 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

а) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и главой 18 настоящих Правил;

б) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем объединения, разделения) при условии:

- получения указанными лицами от Органа градостроительства, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования;

- утверждения градостроительных планов земельных участков Главой администрации;

- осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

16.6. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, в том числе, органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск»

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях; реализации самостоятельной инициативы.

Указанная инициатива органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» может проявляться в форме:

а) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

б) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

в) обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом, настоящими Правилами.

16.7. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующую заявку в Орган градостроительства. Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом Главы администрации.

В приложении к заявке указывается:

а) место расположения соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложения по ее планировочной организации;

б) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Орган градостроительства, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

а) отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

б) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Органом градостроительства, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи, подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной. Соглашение должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Органа градостроительства.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить:

а) схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства Органа градостроительства, перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

а) выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

б) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

в) не допускать действия со стороны Администрации, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

г) компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия Орган градостроительства, направляет заключение Главе администрации.

Глава администрации в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск», принимает правовой акт, содержащий решения:

а) об утверждении проекта плана границ земельного участка, намеченного для освоения, применительно к которому планируется проведение аукциона;

б) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

в) о назначении уполномоченного органа Администрации по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

г) о сроках подготовки пакета документов.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

а) действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

б) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

в) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

16.8. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также Администрации

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и иных целей в жилой зоне осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск».

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- а) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 9.4. настоящих Правил;
- б) Администрации, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 16.5. настоящих Правил;
- в) собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и частью 4 данной статьи настоящих Правил;
- г) собственников зданий, строений, сооружений, собственников помещений в зданиях, строениях, сооружениях - в порядке, установленном статьей 36 Земельного Кодекса Российской Федерации.
- д) Администрации, которая в соответствии с планом, утвержденным Главой администрации, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения Главой администрации проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем:

- а) действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил;
- б) действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц Органом градостроительства, - в порядке, определенном частью 5 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- а) в составе проекта межевания;
- б) в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;
- в) собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
- г) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;
- д) Органом градостроительства, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) - в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

5. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- а) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- б) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- в) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;
- г) права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений).

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

а) Органа градостроительства, - в части соответствия:

- техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

б) правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания границ земельных участков, при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе администрации, который в течение 10 рабочих дней принимает решение об утверждении градостроительного плана земельного участка, либо об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке; заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение Главы администрации.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством землеустроительных работ, возведения ограждений земельного участка - если такие действия не ограничены решением Главы администрации об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами и нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск».

7. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений здания, может направить соответствующую заявку в Орган градостроительства.

Орган градостроительства регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

- а) заключить договор об оказании услуг в части подготовки проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома – в случае, если иное не определено законодательством;
- б) в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой администрации в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

8. Администрация может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации;
- решения Главы администрации, принятого на основании обращения Органа градостроительства, Комиссии, применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Орган градостроительства, обеспечивает реализацию инициатив Администрации в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством; заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

16.9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает Орган градостроительства, применительно к территориям общего пользования городского значения.

16.10. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

а) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Органом градостроительства, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

б) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) Органа градостроительства, – в случаях подготовки по инициативе Администрации земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте б), предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации вправе своим распоряжением создать комиссию по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определить ее состав и порядок деятельности.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск».

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает Орган градостроительства, если иное не определено законодательством, нормативными правовыми актами Главы администрации.

6. Инициатива подачи предложений, направляемых в Орган градостроительства, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

а) правообладателям земельных участков, собственникам объектов капитального строительства, лицам, уполномоченным правообладателями и собственниками, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

б) лицам, которые не являются правообладателями земельных участков, собственникам объектов капитального строительства, лицам, уполномоченным правообладателями и собственниками, которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах а), б) данной части настоящей статьи вместе с документами по планировке территории направляют в Орган градостроительства, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

7. Орган градостроительства, в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

а) оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

б) оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или обладающих объектами капитального строительства на смежно расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно расположенные земельные участки).

8. В случае направления положительного заключения:

а) лица, указанные в пункте а) части 7 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Органа градостроительства, рекомендации при подготовке проектной документации, а орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

б) лица, указанные в пункте б) части 7 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Органа градостроительства, рекомендации при подготовке пакета документов, необходимые для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

9. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

а) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

б) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

10. Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также уполномоченные ими лица, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

а) в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное;

б) в Орган градостроительства, в случае принятия нормативного правового акта Главы администрации.

11. В таком нормативном правовом акте:

а) в соответствии с законодательством определяется порядок передачи в муниципальную собственность муниципального образования «Город Батайск» внеплощадочных сетей и объектов

инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

б) определяется порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность муниципального образования «Город Батайск» внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения - технических условий;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

12. Лица, которые не являются правообладателями земельных участков, собственниками объектов капитального строительства и уполномоченными ими лицами, которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в Орган градостроительства.

В порядке и сроки, определенные нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), Управление архитектуры и градостроительства, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

13. Лица, которые не являются правообладателями земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащей комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории, обращаются в Администрацию с предложениями о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по созданию, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, определяются настоящими Правилами, а также нормативным правовым актом Главы администрации.

Глава 17. Порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

17.1. Общие условия

Строительство, реконструкция, ремонт объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Батайск» осуществляется правообладателями земельных участков, в границах объектов их прав при условиях, что:

- а) земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства;
- б) строительство, реконструкция, ремонт объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требований технических регламентов.

17.2. Право на строительные изменения недвижимости. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие

характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии:

- проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;

- разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 17.5. настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

а) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

б) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

в) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

г) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

д) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

3. К изменениям объектов капитального строительства, указанным в пункте д) части 2 настоящей статьи относятся:

а) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

б) реконструкция объектов капитального строительства, не затрагивающую конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не связанную с изменением величин установленных градостроительным регламентом параметров;

в) реставрация зданий и сооружений;

г) текущий ремонт зданий и сооружений;

д) внутренние перепланировки;

е) замену инженерного и технологического оборудования;

ж) строительство временных строений и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;

з) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи изменения объектов градостроительной деятельности осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными исполнительными органами власти муниципального образования «Город Батайск» на основе законодательства Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск».

5. Законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Органа градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство. Порядок, выдачи указанного заключения определяется нормативным правовым актом Органа градостроительства.

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

17.3. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении муниципального образования «Город Батайск» системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном Администрацией и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, определенными нормативно-правовыми актами муниципального образования «Город Батайск» в

зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашений с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях установленных нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск», уполномоченного исполнительного органа власти муниципального образования «Город Батайск».

3. Выдача технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей. Предоставление технических условий производится по запросам уполномоченных исполнительных органов власти муниципального образования «Город Батайск», или правообладателей земельных участков без взимания платы в течение четырнадцати дней.

4. Выдача технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения определяется порядком градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, установленным нормами статьи 16.10. настоящих Правил.

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

6. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

8. Порядок определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

9. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, а также инженерной и транспортной инфраструктур, может обеспечиваться как за счет развития (участия в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении муниципального образования «Город Батайск» или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

17.4. Подготовка проектной документации

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

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

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

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

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

а) градостроительный план земельного участка с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

б) результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

в) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

г) иные определенные законодательством документы и материалы.

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

5. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

7. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

б) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

в) результатами инженерных изысканий;

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

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

17.5. Выдача разрешений на строительство

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

2. На территории муниципального образования «Город Батайск» разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления Органом градостроительства.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) градостроительный план земельного участка;

в) материалы, содержащиеся в проектной документации;

г) пояснительная записка;

д) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

е) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 15.1. настоящих Правил);

ж) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

4. Орган градостроительства в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

а) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

б) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

в) выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

6. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

7. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Орган градостроительства один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17.6. Строительство, реконструкция

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

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием проектировщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечить безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

5. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск» не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

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

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

17.7. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- б) градостроительный план земельного участка;
- в) разрешение на строительство;
- г) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- д) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- е) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- ж) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- з) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- и) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

2. Администрация в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 1 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- а) отсутствие документов, указанных в части 1 настоящей статьи;
- б) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- в) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- г) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

3. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

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

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в Администрацию, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

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

Глава 18. Порядок изменения видов разрешенного использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

18.1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Батайск» осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Батайск» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

б) правообладателем получено заключение Органа градостроительства о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного 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 исполнительной власти муниципального образования город.

4. В случаях, если правообладатель земельных участков и объектов капитального строительства, хочет выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, для этого необходимо получение разрешения, предоставляемого Главой администрации в порядке установленном статьей 18.2. настоящих Правил.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых

градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Ростовской области и/или муниципального образования «Город Батайск» в соответствии с федеральным законодательством.

6. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск» с соблюдением условий такого перевода, установленных Администрацией, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации).

18.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

2. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- а) при подготовке документации по планировке территории;
- б) при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- в) при планировании изменения использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

3. Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования, устанавливается нормативным правовым актом Органа градостроительства.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с действующим законодательством.

5. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

6. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения Органа градостроительства, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- а) дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам застройки;
- б) характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов, национальных стандартов и сводов правил), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- в) характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем нормативов градостроительного проектирования;
- г) характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

7. Глава Администрации в течение пяти дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и на вид использования, разрешенный "по аналогии", или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» в сети Интернет.

8. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и на вид использования, разрешенный "по аналогии", или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18.3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом Органа градостроительства.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в части 1 настоящей статьи, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания в соответствии с настоящими Правилами.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

4. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения Органа градостроительства, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

а) дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам застройки;

б) характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов, национальных стандартов и сводов правил), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

в) характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем нормативов градостроительного проектирования;

г) характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

5. Глава администрации в течение пяти дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящего параграфа 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.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

7. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Глава администрации может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

Глава 19. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

19.1. Общие положения

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях обсуждения:

- а) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Генеральный план городского округа муниципальное образование «Город Батайск»;
- б) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила;
- в) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:
 - проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
 - проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
 - проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории;
- г) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
- д) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Батайска, настоящими Правилами, а в отношении обсуждения внесения изменений в Генеральный план городского округа муниципальное образование «Город Батайск» – отдельным нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск».

3. Орган градостроительства перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании»), Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

4. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания, при отсутствии положительного заключения Органа градостроительства на соответствие требованиям, перечисленным в части 3 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

- а) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
- б) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления города Батайска в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

19.2. Порядок проведения публичных слушаний

1. Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляются Комиссией.

2. Публичные слушания по проекту Правил и проектам решений о внесении в них изменений проводятся по решениям Городской Думы или Главы администрации.

Публичные слушания по проектам документации по планировке территории, проектам предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории проводятся по решению Комиссии.

Публичные слушания по обращениям о предоставлении разрешений в соответствии с пунктами г) и д) части 1 статьи 19.1. настоящих Правил проводятся по решению Комиссии при обращении физических и юридических лиц, заинтересованных в получении указанных разрешений.

3. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) вопрос (предмет рассмотрения) публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дата (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) орган, уполномоченный в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний;

е) указание на местоположение объекта рассмотрения (зоны, квартала, земельного участка);

ж) условия передачи заинтересованными лицами своих предложений к предстоящему слушанию.

3. В десятидневный срок со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

- публикует информационное сообщение о проведении публичного слушания в порядке, установленном для официальной информации и размещает его на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» в сети Интернет;

- проводит адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний.

4. Адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится:

- в Городскую Думу;

- в иные органы местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск», территория или часть территории избирательных округов которых является объектом обсуждаемых на публичных слушаниях документов и решений;

- представителям органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний;

При обсуждении на публичных слушаниях проектов решений о внесении изменений в Правила, проектов решений, связанных со строительством или реконструкцией объекта капитального строительства, не соответствующего действующим Правилам, адресная рассылка

информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится:

- правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию соответствующего указанного объекта капитального строительства;

- правообладателям помещений в таком объекте, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с соответствующим земельным участком;

- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При обсуждении на публичных слушаниях проектов решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится:

- 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;

- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Для предварительного ознакомления населения и заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием обсуждаемых на публичных слушаниях документов и решений Комиссией организуются:

- а) экспозиции демонстрационных материалов проектов, обсуждаемых документов и решений;
- б) выступления представителей органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», разработчиков проекта в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

В обязательном порядке экспозиции организуются в местах проведения слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования, на вид использования земельного участка и решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства экспозиция демонстрационных материалов может быть ограничена местом проведения слушаний.

На экспозиции в демонстрационной форме должны быть представлены основные текстовые и графические материалы утверждаемых частей обсуждаемых проектов. Также на экспозиции могут быть представлены материалы обосновывающих частей обсуждаемых проектов.

6. Продолжительность работы экспозиции в зависимости от проекта или решения, обсуждаемого на публичных слушаниях, устанавливается следующей:

- а) по проекту правил землепользования и застройки и проектам решений о внесении в них изменений и дополнений - два месяца;
- б) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - две недели.

Во всех случаях закрытие экспозиции допускается не ранее, чем через два дня после проведения слушания.

7. Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте города Батайск в сети «Интернет».

8. Публичные слушания не проводятся в праздничные дни и по воскресеньям, а в рабочие дни – ранее 18 часов.

9. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 19.3.-19.7. настоящих Правил.

10. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

- а) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;
- б) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);
- в) о предмете публичных слушаний.

11. Ответы на вопросы, определяемые как предмет публичных слушаний, должны иметь соответствующее подтверждение, получаемое в виде представления участникам публичных слушаний копий документов, отображения в графических материалах, иными способами.

12. В ходе проведения публичных слушаний ведется стенограмма. В стенограмме фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

13. После проведения публичных слушаний Комиссия в срок до 5 дней, оформляет протокол публичных слушаний. Протокол составляется на основе стенограммы обсуждений, представленных предложений и замечаний физических и юридических лиц.

Протокол публичных слушаний должен содержать:

- наименование органа, проводившего публичные слушания и перечень его представителей, участвовавших в слушании;
- указание лица, выполнявшего функции председателя слушания;
- указание заявителя, в связи с обращением которого назначено проведение публичного слушания;
- предмет рассмотрения на слушании: территории или участок (участки), к которым относятся рассматривавшиеся проект или намерения;
- состав участников публичных слушаний (общее количество, представленные органы и организации);
- состав представленных участникам слушания демонстрационных материалов;
- максимальное время публичных выступлений, определенное лицом, выполнявшим функции председателя на слушании;

- аргументированные предложения и замечания граждан и их объединений в отношении обсуждаемого градостроительного решения;

- даты проведения слушаний и утверждения протокола.

Обязательным условием надлежащего оформления протокола является его подписание лицом, выполнявшим функции председателя, заявителем на проведение слушаний (или его доверенным лицом) и участвовавшими в публичном слушании представителями исполнительных органов власти муниципального образования «Город Батайск».

14. Участники публичных слушаний не позднее 2 дней после проведения публичных слушаний вправе представить в Комиссию в письменной форме свои предложения и замечания, касающиеся проектов обсуждаемых документов, подлежащие включению в протокол публичных слушаний. Письменные обращения участников публичных слушаний в отношении обсуждаемых проектов документов и решений подлежат регистрации с сообщением заявителям регистрационных номеров их обращений.

15. На основании протокола Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний должно содержать:

- указание обсуждавшихся на слушаниях вопросов и основные данные об условиях проведения слушаний (место, срок, вид представленных на обсуждение материалов, количество и состав участников и т.п.);

- позиции по обсуждавшимся на слушаниях вопросам органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», в компетенцию которых входит решение таких вопросов, выраженные представителями указанных органов;

- перечень замечаний и предложений, рекомендуемых к внесению в обсуждавшиеся материалы (изменения в территориальную часть Правил застройки, документацию по планировке), или предложения по согласованию, либо по отказу в согласовании намерений по использованию земельных участков.

При подготовке заключения допускается привлечение представителей органов исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», в компетенцию которых входит решение обсуждавшихся на слушаниях вопросов, иных экспертов.

Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, и размещению на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» в сети Интернет.

16. Протоколы о проведенных слушаниях и заключения об их результатах не позже, чем через семь дней после их проведения передаются в орган исполнительной власти муниципального образования «Город Батайск», уполномоченный принимать решения по документам, обсуждаемым на публичных слушаниях.

17. Хранение протоколов публичных слушаний, письменных обращений граждан и юридических лиц и заключений о результатах публичных слушаний осуществляется Комиссией в порядке, установленном для официальных документов. Комиссией обеспечивается доступность перечисленных материалов для публичного ознакомления в помещении работы Комиссии в течение 10 лет после проведения публичных слушаний.

18. Физические и юридические лица, их объединения вправе обжаловать в судебном порядке неправомерные действия Комиссии по подготовке, проведению публичных слушаний, оформлению протоколов об их проведении и заключений по их результатам.

19. С учетом положений протокола Комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

20. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте города Батайск в сети «Интернет».

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе администрации.

21. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам Правил и проектам решений о внесении в них изменений финансируются за счет бюджета муниципального образования «Город Батайск».

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам документации по планировке территории, проектам предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории несут инициаторы подготовки документации, в том числе, в соответствующих случаях, муниципальное образование «Город Батайск».

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, и предоставления

разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Помещения для проведения публичных слушаний предоставляются на безвозмездной основе.

19.3. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления города Батайска, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Орган градостроительства обеспечивает:

а) подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

б) проверку проекта изменений настоящих Правил перед представлением такого проекта на публичные слушания на соответствие требованиям:

- технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации),

- Генеральному плану городского округа муниципальное образование «Город Батайск»,

- Схемам территориального планирования Ростовской области,

- Схемам территориального планирования Российской Федерации,

- региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

в) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;

г) подготовку для публичных слушаний экспозиционных материалов, представляемых лицом, обеспечившим подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила.

3. Комиссия:

а) до принятия решения Главой администрации о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

б) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении Органа градостроительства) на проект предложений, направляемого Главе администрации для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители города Батайска, правообладатели объектов недвижимости, расположенных в городе Батайске, иные заинтересованные лица.

При проведении публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила территория города Батайска может быть разделена на части.

Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Ростовской области и/или нормативным правовым актом муниципального образования «Город Батайск», исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

До принятия указанного закона и/или нормативного правового акта предельная численность лиц определяется решением Главы администрации о назначении публичных слушаний.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

а) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

б) комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

в) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению и утверждению, прилагается положительное заключение Органа градостроительства.

7. Положительное заключение Органа градостроительства должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 8 настоящей статьи.

Указанное заключение должно включать:

а) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

- подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих границ;
- города Батайска;
- земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;
- земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;
- в виде красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;
- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования недвижимости и его распространения в пределах, обозначенными границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон; водоохранных зон; зон микросейсмозащиты; иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);
- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);
- подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа муниципальное образование «Город Батайск» в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;
- подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения – при их наличии;
- подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Ростовской области, нормативным правовым актам города Батайска;

б) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

8. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 7 настоящей статьи.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте города Батайска в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

а) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

а) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

б) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

Указанный комплект материалов содержит:

а) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Городскую Думу с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- положительного заключения Органа градостроительства, указанного в части 7 настоящей статьи;

б) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Часть IV. Градостроительные регламенты

Глава 20. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

20.1. Требования к основным и условно разрешенным видам использования

В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в Главе 22 Правил при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

5. Объекты транспорта, включая автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

20.2. Требования к вспомогательным видам использования

В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

г) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

д) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

е) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 50% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Глава 21. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

21.1. Состав предельных показателей

Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

1. Минимальная и максимальная площадь земельного участка;
2. Максимальное и минимальное количество этажей;
3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
4. Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
5. Максимальные выступы за красную линию ступеней и приемков;
6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
7. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельных участков;
9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
11. Минимальная доля озеленения территории земельных участков.

21.2. Общие требования к минимальной площади земельного участка

В числе общих требований к минимальной площади земельного участка и к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.

21.3. Общие требования к предельным параметрам

1. Выступы за красную линию допускаются:

а) В отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 2,0 метров и выше 3,5 метров от уровня земли;

б) В отношении ступеней и приямков - в соответствии с проектом планировки территории, либо по согласованию органа градостроительства Батайска.

2. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

а) К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокостебельными растениями; зимние сады; озелененные террасы, атриумы, стилобаты и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

б) Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- другими подобными объектами.

в) Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице 1.

г) Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

д) При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

е) При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

ж) Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

Таблица 1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

1	2	3
	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
		23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
1	Многоквартирные жилые дома	
	Сады, скверы, парки, специальные парки (зоопарки, ботанические сады), комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки	70% территории земельного участка
	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
4	Объекты дошкольного образования	50% территории земельного участка
	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта, крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи, объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
5	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного	15% территории земельного участка

использования; объектов транспорта
 Объекты коммунального хозяйства, объекты
 сельскохозяйственного использования, объекты

7 транспорта

не устанавливается

4. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

а) Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

- хранение в капитальных гаражах-стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
 - хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

б) Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. метров (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18 кв. метров на автомобиль.

в) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.

Таблица 2

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома	1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 4-х работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 5 работников, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1,0 га территории участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1,0 га
13	Крематории	20 машино-мест на 1,0 га
14	Аэродромы и аэропорты, вокзалы (авто, железнодорожные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

в). Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования указанными в таблице.

г) В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

д) При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м). Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта.

5. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

а) К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов доставляемых для объектов расположенных на территории земельного участка.

б) Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м. на одно место.

в) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс.кв. метров общей площади объектов.

Данные требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков относятся к объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли; объекты общественного питания; промышленные объекты; складские объекты; предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Глава 22. Градостроительные регламенты *Таблица 3* Территориальные зоны

Таблица 3
Территориальные зоны
(продолжение)

*Списки видов разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства по зонам*

Жилые зоны:

Ж.1 Зона коллективных садоводств и дачных кооперативов

Зона коллективных садоводств и дачных кооперативов выделена для:

- развития существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания;
- формирования условий для возможности круглогодичного проживания.

Основные виды разрешенного использования:

1. ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома;
2. садоводство;
3. огородничество;
4. сады, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

1. объекты розничной торговли;
2. пункты первой медицинской помощи;
3. объекты охраны общественного порядка;
4. правления садоводств, другие некоммерческие организации, связанные с проживанием населения;
5. объекты связи;
6. объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;
7. площадки для сбора мусора;
8. коллективные овощехранилища.
9. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010. г. № 84)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. индивидуальные бани;
2. хозяйственные постройки;
3. теплицы, парники, оранжереи;
4. колодцы для забора воды;
5. встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины;
6. надворные туалеты;
7. емкости для хранения воды;
8. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
9. детские игровые площадки;
10. элементы благоустройства.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков:
 - для огородничества - 200 квадратных метров;
 - для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от объектов для проживания населения – 3 метра;
 - от гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.
6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

Примечание.

1. Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные, по отношению к установленным настоящим разделом Правил, ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.
2. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа

Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. детские дошкольные учреждения;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010. г. № 84)

Условно разрешенные виды использования:

1. гаражи;
2. отделения связи;
3. отделения банков;
4. административно-управленческие здания;
5. амбулаторно-поликлинические учреждения;
6. аптеки;
7. продовольственные магазины;
8. непродовольственные магазины;
9. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
10. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
11. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;
12. рынки;
13. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
14. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
15. опорные пункты охраны порядка;
16. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
17. культовые сооружения;
18. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
19. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
20. ветлечебницы, ветлаборатории;
21. площадки для выгула собак;
22. торговые павильоны;
23. гостиницы, мотели (решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)
24. офисы, конторы, организации различных форм собственности; (решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)
25. открытые спортивно-физкультурные сооружения; (решение Батайской городской Думы от 29.05. 2013. г. № 258)
26. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г №281)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. ведение садоводства, огородничества на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
2. теплицы, парники, оранжереи на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
3. встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического
4. обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке многоквартирного или блокированного жилого дома;
5. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного дома;
6. временные гаражи для маломобильных групп населения;
7. индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;
8. колодцы для забора воды;
9. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
10. детские игровые площадки;
11. элементы благоустройства;
12. парковки на земельном участке многоквартирного дома;
13. административно-управленческие помещения на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;

14. амбулаторно-поликлинические учреждения на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
15. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
16. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
17. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
18. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
19. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
20. площадки для мусоросборников.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

(решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)

и решение Батайской городской Думы от 28. 03. 2012 г. № 183

1. Минимальная площадь земельных участков:

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 400 квадратных метров;
- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 200 квадратных метров;
- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 200 квадратных метров;
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальная площадь земельных участков:

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;
- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;
- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения земельного участка - более 1000 квадратных метров;
- при формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- объектов индивидуального жилищного строительства – 3 метра;
- гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр;
- объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке могут быть уменьшены с 3-х (трех) до 1 (одного) метра при условии соблюдения санитарных и противопожарных норм. Точный размер отступа определяется при подготовке градостроительного плана земельного участка для строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства. (решение Батайской городской Думы от 28. 03. 2012 г № 183)

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей

Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней и высокой плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

Основные виды разрешенного использования:

1. многоквартирные жилые дома от 4 этажей;
2. детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. внешкольные учреждения;
5. профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
6. продовольственные магазины;
7. непродовольственные магазины;
8. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты); (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010 г. № 84)
9. временные гаражи. (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г. №281)

Условно разрешенные виды использования:

1. учреждения культуры и искусства (клубы, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
2. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
3. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
4. торгово-развлекательные комплексы и центры;
5. отделения связи;
6. отделения банков;
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. станции скорой медицинской помощи;
10. гостиницы, мотели;
11. библиотеки, архивы;
12. музеи, выставки;
13. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
14. бани, банно-оздоровительные комплексы;
15. административно-управленческие учреждения;
16. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
17. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
18. опорные пункты охраны порядка;
19. торговые павильоны и киоски;
20. культовые сооружения;
21. площадки для выгула собак;
22. общественные туалеты;
23. гаражи;
24. открытые стоянки для хранения легковых автомобилей;
25. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
26. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
27. рынки;
28. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;(решение Батайской городской Думы от 28. 04. 2011 г. № 111)
29. открытые спортивно-физкультурные сооружения; (решение Батайской городской Думы от 29.05. 2013. г. № 258)
30. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г №281)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
2. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. детские игровые площадки;
4. элементы благоустройства;
5. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного жилого дома;
6. парковки легковых автомобилей;
7. временные гаражи для маломобильных групп населения;

8. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
9. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
12. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
14. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
15. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений – устанавливаются проектом планировки.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.
5. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.
7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ж.3.1 Зона комплексной реконструкции жилой застройки

Зона комплексной реконструкции жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов смешанной жилой застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;
3. детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа;
4. общеобразовательные и специализированные школы;
5. внешкольные учреждения;
6. профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
7. продовольственные магазины;
8. непродовольственные магазины.
9. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010. г. № 84)
10. временные гаражи. (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г № 281)

Условно разрешенные виды использования:

1. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
2. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
3. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

4. торговые комплексы и центры;
5. отделения связи;
6. отделения банков;
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. станции скорой медицинской помощи;
10. гостиницы, мотели;
11. библиотеки, архивы;
12. музеи, выставки;
13. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
14. бани, банно-оздоровительные комплексы;
15. административно-управленческие учреждения;
16. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
17. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
18. опорные пункты охраны порядка;
19. торговые павильоны и киоски;
20. культовые сооружения;
21. площадки для выгула собак;
22. общественные туалеты;
23. гаражи;
24. открытые стоянки для хранения легковых автомобилей;
25. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
26. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
27. рынки.
28. открытые спортивно-физкультурные сооружения; (решение Батайской городской Думы от 29.05.2013. г. № 258)
29. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г № 281)
30. многоквартирные жилые дома от 4 этажей. (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г № 281)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
2. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. детские игровые площадки;
4. элементы благоустройства;
5. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного жилого дома;
6. парковки легковых автомобилей;
7. временные гаражи для маломобильных групп населения;
8. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
9. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
12. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
14. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
15. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
16. объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Пределные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков:
 - для размещения индивидуального жилого дома усадебного типа - 400 квадратных метров;
 - для огородничества - 200 квадратных метров;
 - для размещения индивидуального жилого дома коттеджного типа - 200 квадратных метров;
 - для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальная площадь земельных участков:

- для размещения индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;
- для размещения индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- стен зданий без окон от - 0 метров;
- стен зданий с окнами - 6 метров;
- минимальные отступы от границ земельных участков до объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке могут быть уменьшены с 3-х (трех) до 1 (одного) метра при условии соблюдения санитарных и противопожарных норм. Точный размер отступа определяется при подготовке градостроительного плана земельного участка для строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства. (решение Батайской городской Думы от 28. 03. 2012 г № 183)

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

5. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ж.4 Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки Ж.4. выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Общественно-деловые зоны:

Д.1 Зона образовательных учреждений

Зона образовательных учреждений города выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных, специализированных, профессионально-технических, высших учебных заведений.

Основные виды разрешенного использования:

1. детские дошкольные учреждения;
2. средние школы;
3. специализированные школы;
4. профессионально-технические учебные заведения;
5. высшие учебные заведения.

Условно разрешенные виды использования:

1. крытые и открытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. детские игровые площадки;
2. элементы благоустройства;
3. объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).

- стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с таблицей 2 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Д.2 Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки
Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки города выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения офисных, коммерческих и иных учреждений, а также жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;
3. офисы, конторы, организации различных форм собственности;
4. нотариальные конторы;
5. юридические консультации;
6. отделения связи;
7. отделения сбербанка;
8. аптеки;
9. кредитно-финансовые учреждения;
10. научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий;
11. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
12. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
13. гостиницы, мотели;
14. библиотеки, архивы;
15. музеи, выставки;
16. бани, банно-оздоровительные комплексы;
17. торговые павильоны и киоски;
18. продовольственные магазины;
19. непродовольственные магазины;
20. торгово-развлекательные комплексы и центры;
21. опорные пункты охраны порядка;
22. культовые сооружения;
23. рынки;
24. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010. г. № 84)
25. временные гаражи. (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г № 281)

Условно разрешенные виды использования:

1. многоквартирные жилые дома от 4 этажей;
2. амбулаторно-поликлинические учреждения;
3. интернаты, приюты для детей и подростков;
4. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
5. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
6. общественные туалеты;
7. гаражи;
8. сооружения связи, радиовещания и телевидения;

9. следственные изоляторы;
10. автозаправочные станции, объекты автосервиса.
11. открытые спортивные-физкультурные сооружения (решение Батайской городской Думы от 29.05. 2013. г. № 258)
12. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г № 281)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
3. отделения сбербанка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
5. научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
6. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
7. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
8. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
9. опорные пункта охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
10. продовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
11. непродовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
12. встроенные, пристроенные или подземные гаражи на земельном участке административного или жилого здания;
13. элементы благоустройства;
14. парковки легковых автомобилей.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).
 - стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.
 - объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке могут быть уменьшены с 3-х (трех) до 1 (одного) метра при условии соблюдения санитарных и противопожарных норм. Точный размер отступа определяется при подготовке градостроительного плана земельного участка для строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства. (решение Батайской городской Думы от 28. 03. 2012 г № 183)
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
5. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 21.3 Правил.
8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской

Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Д.2.1 Зона общественно-делового и коммерческого назначения

Зона общественно-делового и коммерческого назначения, исключая жилую застройку, выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения офисных, коммерческих и иных учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

1. офисы, конторы, организации различных форм собственности;
2. нотариальные конторы;
3. юридические консультации;
4. отделения связи;
5. отделения сбербанка;
6. аптеки;
7. кредитно-финансовые учреждения;
8. научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий;
9. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
10. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
11. гостиницы, мотели;
12. библиотеки, архивы;
13. музеи, выставки;
14. бани, банно-оздоровительные комплексы;
15. торговые павильоны и киоски;
16. продовольственные магазины;
17. непродовольственные магазины;
18. торгово-развлекательные комплексы и центры;
19. опорные пункты охраны порядка;
20. культовые сооружения;
21. рынки.
22. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) (решение Батайской городской Думы от 30.11.2010. г. № 84)

Условно разрешенные виды использования:

1. амбулаторно-поликлинические учреждения;
2. интернаты, приюты для детей и подростков;
3. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
4. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
5. общественные туалеты;
6. гаражи;
7. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
8. следственные изоляторы;
9. автозаправочные станции, объекты автосервиса.
10. оздоровительные сооружения (решение Батайской городской Думы от 31.10.2012. г. № 218)
11. предприятия для осуществления производственной деятельности, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых установлены санитарно-защитные зоны, в пределах границ земельного участка
12. открытые спортивно-физкультурные сооружения (пункты 11, 12, утверждены решением Батайской Городской Думы от 29.05.2013 года, № 258)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
3. отделения сбербанка на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
5. научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
6. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;

7. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
8. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
9. опорные пункты охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
10. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
11. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
12. встроенные, пристроенные или подземные гаражи на земельном участке административного здания;
13. элементы благоустройства;
14. парковки легковых автомобилей.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).
 - стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2 Части II Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 21.3 Правил.
7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Д.3 Зона административно-делового центра

Зона административно-делового центра города выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, офисных, коммерческих и иных учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

1. административно-управленческие учреждения;
2. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
3. суды;
4. прокуратура;
5. нотариальные конторы;
6. ОВД;
7. ГИБДД;
8. военные комиссариаты;
9. юридические консультации;
10. отделения связи;
11. отделения сбербанка;
12. аптеки;
13. кредитно-финансовые учреждения;
14. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий;
15. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
16. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

17. гостиницы, мотели;
18. библиотеки, архивы;
19. музеи, выставки;
20. бани, банно-оздоровительные комплексы;
21. торговые павильоны и киоски;
22. продовольственные магазины;
23. непродовольственные магазины;
24. опорные пункты охраны порядка.
25. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)(решение Батайской городской Думы от 30.11.2010. г. № 84)
26. временные гаражи (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г № 281)

Условно разрешенные виды использования:

1. жилищное строительство;
2. амбулаторно-поликлинические учреждения;
3. интернаты, приюты для детей и подростков;
4. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
5. культовые сооружения;
6. рынки;
7. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
8. общественные туалеты;
9. гаражи;
10. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
11. следственные изоляторы;
12. автозаправочные станции, объекты автосервиса.
13. открытые спортивно-физкультурные сооружения (решение Батайской городской Думы от 29.05.2013. г. № 258)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
3. отделения сбербанка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
5. научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
6. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
7. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
8. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
9. опорный пункт охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
10. продовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
11. непродовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
12. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;
13. элементы благоустройства;
14. места парковки легковых автомобилей;
15. размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков:
- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).

- стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

5. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 21.3 Правил.

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Производственные и коммунальные зоны:

П.1. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности

Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности выделена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Основные виды разрешенного использования:

1. промышленные объекты;
2. складские объекты;
3. объекты внешнего автомобильного транспорта;
4. сады, скверы;
5. озелененные территории специального назначения и санитарно-защитных зон.
(решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г №281)

Условно разрешенные виды использования:

1. государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения;
2. объекты среднего и высшего профессионального образования;
3. объекты науки;
4. коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и другие тому подобные объекты);
5. объекты оптовой торговли;
6. гостиницы;
7. объекты розничной торговли;
8. объекты общественного питания;
9. объекты бытового обслуживания;
10. амбулаторно-поликлинические учреждения;
11. ветеринарные поликлиники, станции и питомники для бездомных животных;
12. религиозные объекты;
13. объекты связи;
14. объекты внутригородского транспорта (пассажи́рского и грузового);
15. объекты трубопроводного транспорта;
16. объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
17. многоэтажные и подземные гаражи;
18. стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
19. стоянки с гаражами боксового типа;
20. стоянки внешнего грузового транспорта;

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - IV.
6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с таблицей 1 Правил.
7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.
8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 21.3 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П.2. Зона производственно-коммунальных объектов II - III класса опасности

Зона производственно-коммунальных объектов II - III класса опасности выделена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз II-III класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

1. промышленные объекты;
 2. складские объекты;
 3. объекты внешнего автомобильного транспорта;
 4. сады, скверы.
 5. озелененные территории специального назначения и санитарно-защитных зон».
- (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г №281)

Условно разрешенные виды использования:

1. теплоэлектроцентрали, котельные тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанции открытого типа;
2. водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);
3. объекты связи;
4. антенные поля;
5. объекты специального назначения, кроме тюрем, исправительных колоний;
6. объекты внутригородского транспорта (пассажирского и грузового);
7. объекты трубопроводного транспорта;
8. объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
9. стоянки с гаражами боксового типа;
10. многоэтажные и подземные гаражи;
11. стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
12. стоянки внешнего грузового транспорта.
13. предприятия по переработке и утилизации твердых бытовых отходов, строительных отходов. (решение Батайской городской Думы от 28. 03. 2012 г № 183)
14. предприятия общественного питания (кафе, закусочные, столовые) (решение Батайской городской Думы от 31.10. 2012. г. № 218)

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – II.
6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.
7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.
8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 2.3 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П.3 Зона производственно-коммунальных объектов I класса опасности

Зона производственно-коммунальных объектов I класса опасности выделена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз I класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

1. промышленные объекты;
2. складские объекты;
3. объекты внешнего автомобильного транспорта;
4. сады, скверы.
5. озелененные территории специального назначения и санитарно-защитных зон.
(решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г №281)

Условно разрешенные виды использования:

1. теплоэлектроцентрали, котельные тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанции открытого типа;
2. водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);
3. объекты связи;
4. антенные поля;
5. объекты специального назначения, кроме тюрем, исправительных колоний;
6. объекты внутригородского транспорта (пассажирского и грузового);
7. объекты трубопроводного транспорта;
8. объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
9. стоянки с гаражами боксового типа;
10. многоэтажные и подземные гаражи;
11. стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
12. стоянки внешнего грузового транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – I.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 2.3 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта

У. Зона городских скоростных дорог, магистралей городского и районного назначения

Зона городских скоростных дорог, магистралей городского и районного назначения выделена для развития системы скоростных автомобильных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования (выделенные красными линиями), на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ и Батайска в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Основные виды разрешенного использования:

1. стоянки индивидуального легкового автотранспорта;
2. стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).

Условно разрешенные виды использования:

1. объекты внутригородского транспорта (пассажирского и грузового);
2. объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
3. объекты транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции);
4. стоянки внешнего грузового транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с таблицей 2 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 2.3 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

И.1. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки

Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Основные виды разрешенного использования:

1. электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
2. повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
3. регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
4. канализационные насосные станции;
5. газораспределительные пункты;
6. объекты связи;
7. мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции;
8. снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры;
9. объекты внутригородского транспорта (пассажирского и грузового);
10. объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
11. многоэтажные и подземные гаражи;
12. стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).

Условно разрешенные виды использования:

1. объекты охраны общественного порядка;
2. автовокзалы;
3. объекты трубопроводного транспорта;
4. стоянки с гаражами боксового типа;
5. промышленные объекты;
6. складские объекты;
7. объекты внешнего автомобильного транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – IV.
6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с таблицей 1 Правил.
7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с таблицей 2 Правил.
8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 2.3 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

И.2. Зона объектов железнодорожного транспорта

Зона объектов железнодорожного транспорта выделена для:

- развития объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;
- развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты железнодорожного транспорта;
2. складские объекты;
3. объекты охраны общественного порядка;
4. сады, скверы;
5. стоянки с гаражами боксового типа;

6. многоэтажные и подземные гаражи;
7. стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
8. стоянки внешнего грузового транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

1. гостиницы;
2. объекты оптовой торговли;
3. финансово-кредитные объекты;
4. объекты страхования;
5. объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
6. антенные поля;
7. объекты трубопроводного транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.
7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 раздела 2.3 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

И.3 Зона развития транспортно-индустриальной инфраструктуры

Зона развития транспортно-индустриальной инфраструктуры выделена для формирования транспортной инфраструктуры с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Природно - рекреационные зоны:

Р.1 Зона парков, набережных, скверов, бульваров

Зона парков, набережных, скверов, бульваров выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1. парки;
2. ботанический сад;
3. набережные;
4. вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
5. вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
6. игровые площадки;
7. спортплощадки;
8. прокат игрового и спортивного инвентаря;
9. комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
10. танцплощадки, дискотеки;
11. летние театры и эстрады;
12. рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
13. предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
14. скверы, аллеи, бульвары;
15. мемориальные комплексы;

16. зеленые насаждения.
 17. дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря;
 18. дома рыболовов и охотников;
 19. детские туристические станции, туристические парки, детские и спортивные лагеря;
 20. рекреационно-развлекательные, оздоровительные объекты;
 21. гостиницы, мотели»;
 22. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
 23. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- (пункты 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 утверждены Решением Батайской городской Думы от 29.05. 2013 года № 258)

Условно разрешенные виды использования:

1. пункты оказания первой медицинской помощи;
2. помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;
3. оранжереи;
4. хозяйственные корпуса;
5. участковые пункты милиции;
6. общественные туалеты;
7. киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
8. резервуары для хранения воды;
9. объекты пожарной охраны;
10. парковки;
11. площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. игровые площадки;
4. некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
5. отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта;
6. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта.

Примечание:

1. Представленные выше градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р.1. только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р.1., которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.
2. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р.2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий

Зона рекреационно-ландшафтных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Основные виды разрешенного использования:

1. лесопарки, лугопарки;
2. прогулочные аллеи;
3. набережные.

Условно разрешенные виды использования:

1. детские оздоровительные учреждения;
2. лагеря и базы отдыха;
3. тренировочные базы, спортивные школы;
4. интернаты, приюты для детей и подростков;
5. интернаты для престарелых;
6. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
7. открытые спортивно-физкультурные сооружения;

8. прокат игрового и спортивного инвентаря;
9. аттракционы;
10. места для кемпингов;
11. пункты первой медицинской помощи;
12. торговые павильоны и киоски;
13. некапитальные строения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
14. культовые сооружения;
15. общественные туалеты;
16. площадки для выгула собак;
17. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
18. опорные пункты охраны порядка;
19. сооружения связи, радиовещания и телевидения.
20. дома охотников и рыболовов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
4. отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта.

Примечание:

1. Представленные выше градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р.2. только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р.2., которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.
2. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зоны специального назначения:

К.1. Зона кладбищ

Зона кладбища выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность.

Основные виды разрешенного использования:

1. кладбища традиционного захоронения;
2. кладбища урновых захоронений после кремации;
3. бюро похоронного обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

1. культовые сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. места парковки легковых автомобилей;
2. элементы благоустройства;
3. общественные туалеты.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

К.2 Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зона режимных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность специализированных объектов.

Виды разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зоне режимных объектов устанавливаются уполномоченными органами в установленном порядке.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона сельскохозяйственного назначения:

С Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется сельскохозяйственная деятельность.

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты растениеводства;
2. выращивание технических культур;

Условно разрешенные виды использования:

1. размещение объектов трубопроводного транспорта.

Глава 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории

23.1. Зоны охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Батайска, утверждаемыми законом Батайска.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- а) к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- б) к стилевым характеристикам застройки;
- в) к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

23.2. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила.

3. Режим ЗСО включает:

- мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения;
- мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения;
- мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

а) Мероприятия по первому поясу:

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

- Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

- Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на

территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

- Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

- Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

б) Общие мероприятия по второму и третьему поясам:

- 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 органами 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 третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов 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.

в). Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго 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;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

5. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

а) Мероприятия по первому поясу:

- На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения

- Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды. Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

б) Общие мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

- Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

- Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

- Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического

надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

- Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение.

- При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандваht устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

в) Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

- 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 третьего 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.

- 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;

- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

- Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

- Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

- В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

6. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов

а) В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

б) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

23.3. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов

1. На территории водоохраных зон запрещается:

а) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

г) 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.

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

а) распашка земель;

б) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

3. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от

загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

23.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности. Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

2. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

23.5. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны

1. На территории санитарно-защитной зоны не допускается размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома,
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха,
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
- спортивных сооружений,
- детских площадок,
- образовательных и детских учреждений,
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования,
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий,
- объекты пищевых отраслей промышленности,
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани,
- прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели, гостиницы,
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для

фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

23.6. Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций:

- а) ограничения использования территории;
- б) ограничения хозяйственной и иной деятельности;
- в) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.