

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОКУЙБЫШЕВСК  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

# СОДЕРЖАНИЕ

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b><u>СОДЕРЖАНИЕ .....</u></b> | <b><u>2</u></b> |
|--------------------------------|-----------------|

|                                                                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b><u>РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ НОВОКУЙБЫШЕВСК.....</u></b> | <b><u>4</u></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

|                                                                                                                                                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b><u>Глава I. Общие положения о землепользовании и застройке городского округа Новокуйбышевск.....</u></b>                                        | <b><u>4</u></b> |
| Статья 1. Предмет Правил землепользования и застройки.....                                                                                         | 4               |
| Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.....                                                                                           | 4               |
| Статья 3. Участники отношений по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск.....                                               | 7               |
| Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск в сфере землепользования и застройки ..... | 7               |
| Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....                                                                  | 10              |
| Статья 6. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке .....                             | 10              |
| Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....                                                                 | 11              |

|                                                                                                                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>Глава II. Градостроительное зонирование территории городского округа Новокуйбышевск.....</u></b>                                                     | <b><u>12</u></b> |
| Статья 8. Зонирование территории городского округа Новокуйбышевск.....                                                                                     | 12               |
| Статья 9. Градостроительные регламенты.....                                                                                                                | 13               |
| Статья 10. Зоны с особыми условиями использования территорий.....                                                                                          | 14               |
| Статья 11. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства                                                              | 14               |
| Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....              | 15               |
| Статья 13. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства..... | 16               |
| Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....                          | 17               |
| Статья 15. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов.....             | 18               |

|                                                                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>Глава III. Планировка территории городского округа Новокуйбышевск.....</u></b>                                 | <b><u>19</u></b> |
| Статья 16. Назначение документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск .....                   | 19               |
| Статья 17. Виды документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск.....                          | 19               |
| Статья 18. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск..... | 20               |
| Статья 19. Подготовка документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск .....                   | 22               |
| Статья 20. Утверждение документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск.....                   | 24               |
| Статья 21. Градостроительные планы земельных участков.....                                                           | 25               |
| Статья 22. Развитие застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск.....                                     | 25               |

|                                                                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>Глава IV. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства.....</u></b>                                               | <b><u>26</u></b> |
| Статья 23. Основания осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.....               | 26               |
| Статья 24. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства..... | 27               |
| Статья 25. Подготовка и утверждение проектной документации, получение технических условий.....                                               | 28               |
| Статья 26. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.....                                         | 29               |
| Статья 27. Выдача разрешений на строительство.....                                                                                           | 31               |

|                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Статья 28. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.....                                                                                                                        | 34               |
| Статья 29. Строительный контроль.....                                                                                                                                                                                                      | 36               |
| Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.....                                                                                                                                                | 37               |
| <b>Глава V. Иные вопросы землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск.....</b>                                                                                                                                            | <b>39</b>        |
| Статья 31. Принципы формирования и предоставления земельных участков в границах городского округа Новокуйбышевск для строительства.....                                                                                                    | 39               |
| Статья 32. Возведение ограждений на земельных участках.....                                                                                                                                                                                | 41               |
| Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.....                                                                                                                                               | 41               |
| Статья 34. Резервирование земель для муниципальных нужд.....                                                                                                                                                                               | 42               |
| Статья 35. Установление публичных сервитутов .....                                                                                                                                                                                         | 42               |
| Статья 36. Информационное обеспечение градостроительной деятельности на территории городского округа Новокуйбышевск.....                                                                                                                   | 42               |
| Статья 37. Контроль в сфере землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск.....                                                                                                                                             | 44               |
| Статья 38. Ответственность за нарушение Правил.....                                                                                                                                                                                        | 45               |
| <b>Глава VI. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск .....</b>                                                                                                                          | <b>45</b>        |
| Статья 39. Основания для внесения изменений в Правила .....                                                                                                                                                                                | 45               |
| Статья 40. Порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила.....                                                                                                                                               | 46               |
| <b>Глава VII. Заключительные положения.....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>46</b>        |
| Статья 41. ....                                                                                                                                                                                                                            | 46               |
| <b><u>РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОКУЙБЫШЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОКУЙБЫШЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ .....</u></b>         | <b><u>49</u></b> |
| <b>Глава VIII. Карта градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области и карты зон с особыми условиями использования территорий городского округа Новокуйбышевск Самарской области.....</b>                | <b>49</b>        |
| Статья 42. Карта градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области.....                                                                                                                                    | 49               |
| Статья 43. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области.....                                                               | 49               |
| Статья 44. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 .....                                                       | 49               |
| Статья 45. Карта зон объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области.....                                                                                                    | 49               |
| <b><u>РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</u></b>                                                                                                                                                                                | <b><u>50</u></b> |
| <b>Глава IX. Градостроительные регламенты .....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>50</b>        |
| Статья 46. Перечень территориальных зон. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства..... | 50               |
| Статья 47. Перечень зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий в границах зон охраны водных объектов.....                                                                                                           | 84               |
| Статья 48. Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон.....                                                                                                                                                     | 86               |
| Статья 49. Ограничения использования территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия.....                                                                                                                                   | 88               |
| Статья 50. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах.....                                                                   | 92               |

# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ НОВОКУЙБЫШЕВСК

## Глава I. Общие положения о землепользовании и застройке в городском округе Новокуйбышевск

### **Статья 1. Предмет Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск Самарской области (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области, Уставом городского округа Новокуйбышевск регулируют отношения по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск.

2. Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа Новокуйбышевск, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного и исторического наследия;
- 2) создания условий для планировки территории городского округа Новокуйбышевск;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории городского округа Новокуйбышевск;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. В целях применения Правил, используются следующие основные понятия:

**Арендатор земельного участка** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на основании договора аренды или договора субаренды.

**Ансамбли** - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий

муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**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.

**Достопримечательные места** - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

**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.

**Землевладелец** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователь** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**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.

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

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

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

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** (далее - объекты культурного наследия) – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и

техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Памятники** - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки.

**Публичные слушания** – форма участия населения городского округа Новокуйбышевск в решении вопросов местного значения, используемая в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, и регламентированная решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Самарской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка.

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

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

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

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**Технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства,

монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

### ***Статья 3. Участники отношений по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск***

1. Участниками отношений по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск являются:

- 1) Российская Федерация;
- 2) Самарская область;
- 3) городской округ Новокуйбышевск;
- 4) физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, Самарской области и городского округа Новокуйбышевск в отношениях по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Самарской области и органы местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск в пределах своей компетенции.

3. Участники отношений по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск обязаны соблюдать Правила.

### ***Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск в сфере землепользования и застройки***

1. Дума городского округа Новокуйбышевск, Глава городского округа Новокуйбышевск и Администрация городского округа Новокуйбышевск осуществляют правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области, Уставом городского округа Новокуйбышевск, Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Регулирование вопросов землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск осуществляется в соответствии с принципами эффективности, справедливости, публичности, открытости, прозрачности процедур предоставления земельных участков и осуществления иных действий по землепользованию и застройке.

3. К полномочиям Думы городского округа Новокуйбышевск в сфере регулирования землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск относятся:

1) утверждение Правил и генерального плана городского округа Новокуйбышевск, внесение в них изменений;

2) принятие решений о порядке использования земельных участков, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в случаях, предусмотренных федеральными законами;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования в городском округе Новокуйбышевск;

4) утверждение порядка о публичном сервитуте в отношении земельных участков, расположенных в границах городского округа Новокуйбышевск, внесение в них изменений;

5) определение порядка организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности городского округа Новокуйбышевск;

6) контроль за соблюдением Главой городского округа Новокуйбышевск, Администрацией городского округа Новокуйбышевск, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них указанными актами полномочий;

7) иные полномочия, отнесенные законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом городского округа Новокуйбышевск к компетенции представительного органа городского округа и не урегулированные Правилами.

4. Глава городского округа Новокуйбышевск осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск:

1) принимает постановления по вопросам землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск, не урегулированным Правилами и другими решениями Думы городского округа Новокуйбышевск, за исключением вопросов, указанных части 3 настоящей статьи;

2) утверждает план реализации генерального плана городского округа Новокуйбышевск;

3) принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) принимает решения о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск и утверждает указанную документацию;

6) утверждает градостроительные планы и проекты границ земельных участков, расположенных в границах городского округа Новокуйбышевск;

7) принимает решения о развитии застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск;

8) принимает решения о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности городского округа Новокуйбышевск, а также земельных участков в границах городского округа Новокуйбышевск, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства и для целей, не связанных со строительством;

9) принимает решения об изъятии земельных участков, расположенных в границах городского округа Новокуйбышевск, для муниципальных нужд;

10) выдает разрешения на строительство объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 27 Правил;



11) выдает разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск, за исключением случаев, когда в соответствии с частями 3 и 4 статьи 27 Правил разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Самарской области;

12) издает правовые акты по вопросу об установлении публичных сервитутов в отношении земельных участков в границах городского округа Новокуйбышевск;

13) осуществляет контроль за соблюдением Администрацией городского округа Новокуйбышевск и Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них указанными актами полномочий;

14) осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции главы местной администрации городского округа законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством;

15) осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы городского округа Новокуйбышевск Уставом городского округа Новокуйбышевск, Правилами, решениями Думы городского округа Новокуйбышевск.

5. К полномочиям Администрации городского округа Новокуйбышевск в сфере землепользования и застройки относятся:

1) обеспечение всем заинтересованным лицам возможности ознакомления с настоящими Правилами;

2) подготовка генерального плана городского округа Новокуйбышевск;

3) обеспечение подготовки документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск на основе генерального плана городского округа Новокуйбышевск и Правил;

4) заключение договоров о развитии застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск на основании постановлений Главы городского округа Новокуйбышевск о развитии застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск;

5) создание инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры на территории городского округа Новокуйбышевск;

6) контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, муниципальный земельный контроль за использованием земель городского округа Новокуйбышевск;

7) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа Новокуйбышевск;

8) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации;

9) резервирование земель для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской

Федерации;

10) осуществление иных полномочий, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом городского округа Новокуйбышевск, Правилами, решениями Думы городского округа Новокуйбышевск и постановлениями Главы городского округа Новокуйбышевск не отнесены к компетенции иных органов местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск или Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

### ***Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки***

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск (далее – Комиссия) является консультативным органом при Главе городского округа Новокуйбышевск, образованным в целях подготовки проекта Правил и обеспечения соблюдения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается постановлением Главы городского округа Новокуйбышевск в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Правилами.

3. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и подготовка рекомендаций для Главы городского округа Новокуйбышевск;

2) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготовка рекомендаций для Главы городского округа Новокуйбышевск;

3) организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск;

4) рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов муниципальных правовых актов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки градостроительным законодательством и Правилами.

### ***Статья 6. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке***

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в городском округе Новокуйбышевск обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

2. Не допускаются проведение планировки и осуществление застройки, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на

новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

3. В случае, когда существующие объекты капитального строительства невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственники таких объектов обязаны осуществлять меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

4. Осуществление мер, указанных в части 3 Правил, должно производиться по согласованию с общественными объединениями инвалидов, действующими на территории городского округа Новокуйбышевск. Предметом согласования является перечень специальных устройств и (или) конструктивные решения, использование которых необходимо для удовлетворения минимальных потребностей инвалидов.

5. Администрация городского округа Новокуйбышевск обеспечивает создание инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным учреждениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям).

## ***Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке***

1. Правила, в том числе входящие в их состав градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования, представляют собой общедоступную информацию для любых заинтересованных лиц, за исключением содержащихся в них сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация городского округа Новокуйбышевск обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий по цене не выше стоимости изготовления копий Правил;

2) размещения текста Правил на официальном сайте городского округа Новокуйбышевск в сети «Интернет»;

3) предоставления копий Правил в библиотеки городского округа Новокуйбышевск;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в Администрации городского округа Новокуйбышевск;

5) предоставления Администрацией городского округа Новокуйбышевск по запросам физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и (или) совокупности земельных участков (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

## **Глава II. Градостроительное зонирование территории городского округа Новокуйбышевск**

### **Статья 8. Зонирование территории городского округа Новокуйбышевск**

1. Правила устанавливают градостроительное зонирование территории городского округа Новокуйбышевск в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Правила включают в себя:

1) порядок регулирования землепользования и застройки в городском округе Новокуйбышевск (раздел I Правил);

2) карту градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области и карты зон с особыми условиями использования территорий городского округа Новокуйбышевск Самарской области (раздел II Правил);

3) градостроительные регламенты (раздел III Правил).

3. Карты зон с особыми условиями использования территорий городского округа Новокуйбышевск Самарской области включают:

1) карту зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области;

2) карту зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

3) карту зон объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области.

4. На карте градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

6. Правообладатели земельных участков и (или) иного недвижимого имущества обязаны соблюдать:

1) градостроительный регламент, установленный Правилами применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок или иное недвижимое имущество;

2) ограничения, установленные применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, – в случаях, когда земельный участок или иное недвижимое имущество расположены в границах данных зон;

3) иные ограничения по использованию недвижимого имущества, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов).

### ***Статья 9. Градостроительные регламенты***

1. Для всех территориальных зон городского округа Новокуйбышевск Правилами устанавливаются градостроительные регламенты.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим 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.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Использование земельных участков, указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Самарской области или Думой городского округа Новокуйбышевск в соответствии с федеральными законами.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства;

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

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

8. Установленные Правилами градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, а также Главой городского округа Новокуйбышевск, Администрацией городского округа Новокуйбышевск, Комиссией при принятии решений (рекомендаций, заключений) в области землепользования и застройки.

### ***Статья 10. Зоны с особыми условиями использования территорий***

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

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия отображены на картах зон с особыми условиями использования территорий городского округа Новокуйбышевск Самарской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и не совпадают с границами территориальных зон.

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

4. Земельные участки, на которых находится недвижимое имущество, не являющееся объектом культурного наследия, но расположенное в границах территории объектов культурного наследия, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для территории объектов культурного наследия.

### ***Статья 11. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства***

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

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

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

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимого имущества в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к указанным объектам.

6. Инженерно-технические объекты и сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимого имущества в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры городского округа Новокуйбышевск), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном статьей 12 Правил.

7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускается в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

8. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

## ***Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в следующем порядке:

1) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения

заявления Комиссией определяются решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях;

2) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Дату проведения публичных слушаний назначает Глава городского округа Новокуйбышевск;

3) на основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Рекомендации Комиссии должны учитывать результаты публичных слушаний и быть мотивированными;

4) рекомендации Комиссии направляются Главе городского округа Новокуйбышевск;

5) Глава городского округа Новокуйбышевск на основании рекомендаций Комиссии в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение в форме постановления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) Постановление Главы городского округа Новокуйбышевск о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа Новокуйбышевск для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте городского округа Новокуйбышевск в сети «Интернет».

2. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства внесен в градостроительный регламент в порядке, установленном главой VI Правил, по инициативе правообладателя, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения такому лицу на условно разрешенный вид использования принимается без проведения публичных слушаний.

3. Постановление Главы городского округа Новокуйбышевск о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения могут быть обжалованы в судебном порядке.

### ***Статья 13. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительным регламентом в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их



сочетания.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, сочетаниями таких размеров и параметров.

#### ***Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

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

3. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения заявления Комиссией определяются решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Дату проведения публичных слушаний назначает Глава городского округа Новокуйбышевск.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе городского округа Новокуйбышевск.

6. Глава городского округа Новокуйбышевск в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение в форме постановления о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Постановление Главы городского округа Новокуйбышевск, указанное в части 6 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня принятия и может быть обжаловано в судебном порядке.

***Статья 15. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов***

1. Не допускается использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Допускается использование земельных участков или объектов капитального строительства при несоответствии градостроительному регламенту видов разрешенного использования, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства или земельного участка, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства и земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Использование земельных участков или объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту по одному или нескольким основаниям, указанным в части 2 настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения таких земельных участков или объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом.

4. Изменение видов разрешенного использования объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Не допускается изменение несоответствующего вида использования земельных участков или объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования.

5. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

### **Глава III. Планировка территории городского округа Новокуйбышевск**

#### ***Статья 16. Назначение документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск***

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

2. Подготовка документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

4. Подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются:

- 1) разделение земельного участка на несколько земельных участков;
- 2) объединение земельных участков в один земельный участок;
- 3) изменение общей границы земельных участков.

Размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

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

#### ***Статья 17. Виды документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск***

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

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 6) градостроительных планов земельных участков как отдельных

документов.

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

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

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

б) параметры планируемого развития элементов планировочной структуры;

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

г) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

д) другие границы;

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

а) границ застроенных земельных участков;

б) границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

в) границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

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

д) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

е) границ зон с особыми условиями использования территории;

и) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются только по заявлениям физических и юридических лиц.

### ***Статья 18. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск***

1. Администрация городского округа Новокуйбышевск обеспечивает подготовку документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск на основании генерального плана городского округа Новокуйбышевск и Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке

территории городского округа Новокуйбышевск при отсутствии генерального плана городского округа Новокуйбышевск, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск принимает Глава городского округа Новокуйбышевск по собственной инициативе или по инициативе физических и (или) юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

4. Физические и (или) юридические лица, заинтересованные в проведении работ по планировке территории городского округа Новокуйбышевск, подают заявление о подготовке документации по планировке территории в Администрацию городского округа Новокуйбышевск на имя Главы городского округа Новокуйбышевск лично или направляют заявление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В указанном заявлении должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой заявителем предлагается осуществить планировку территории (в виде описания и соответствующей схемы);

2) обоснование необходимости выполнения планировки территории;

3) инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В целях инвестиционно-строительных намерений заявителя могут прилагаться графические материалы, чертежи, карты, схемы, технико-экономические обоснования.

5. В двухнедельный срок со дня получения заявления, указанного в части 4 настоящей статьи, Глава городского округа Новокуйбышевск принимает решение о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск либо об отказе в подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск с указанием причин отказа.

6. В постановлении Главы городского округа Новокуйбышевск о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) вид разрабатываемой документации по планировке территории;

6) иные сведения.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск принимается Главой городского округа Новокуйбышевск в форме постановления и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в порядке, установленном Уставом городского округа Новокуйбышевск для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещается на официальном сайте городского округа Новокуйбышевск в сети «Интернет».

Решение об отказе в подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск принимается Главой городского округа

Новокуйбышевск в форме постановления и направляется заявителю не позднее трех дней со дня принятия такого решения.

8. Решение Главы городского округа Новокуйбышевск об отказе в подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск может быть обжаловано в судебном порядке.

### ***Статья 19. Подготовка документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск***

1. Со дня опубликования постановления Главы городского округа Новокуйбышевск о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск физические и (или) юридические лица вправе представить в Администрацию городского округа Новокуйбышевск предложения, касающиеся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории.

2. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или Главой городского округа Новокуйбышевск в порядке, предусмотренном частями 6-11 настоящей статьи и статьей 20 Правил.

3. В целях осуществления работ по планировке территории Администрация городского округа Новокуйбышевск вправе заключить договор с физическими или юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации обладают правом выполнения работ по планировке территории. Договор о выполнении работ по планировке территории городского округа Новокуйбышевск заключается в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами с учетом положений Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ.

4. Обязательному включению в договор о выполнении работ по планировке территории городского округа Новокуйбышевск подлежит условие об обязанности подрядчика доработать документацию по планировке территории с учетом результатов публичных слушаний, проведенных по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным подрядчиком в составе документации по планировке территории.

5. В порядке и в сроки, предусмотренные договором о планировке территории городского округа Новокуйбышевск, подрядчик передает Администрации городского округа Новокуйбышевск результат работ в виде документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск.

6. Управление архитектуры и градостроительства Администрации

городского округа Новокуйбышевск в сроки, предусмотренные договором о выполнении работ по планировке территории городского округа Новокуйбышевск, но не позднее тридцати дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории:

1) осуществляет проверку указанной документации на соответствие условиям заключенного договора о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск, а также генеральному плану городского округа Новокуйбышевск, Правилам, техническим и градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

2) организует согласование указанной документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, иными государственными и муниципальными органами.

7. По результатам проверки представленной подрядчиком документации по планировке территории Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск принимает одно из следующих решений:

1) о приемке работ по договору о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск и направлении документации по планировке территории Главе городского округа Новокуйбышевск;

2) об отказе в приемке работ по договору о подготовке документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск, с указанием выявленных недостатков, и направлении документации по планировке территории на доработку.

8. В случае принятия Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск решения, предусмотренного пунктом 2 части 7 настоящей статьи, документация по планировке территории направляется подрядчику на доработку и дорабатывается подрядчиком в порядке и в сроки, предусмотренные договором о выполнении работ по планировке территории городского округа Новокуйбышевск.

9. В случае принятия Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск решения, предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи, проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения Главой городского округа Новокуйбышевск подлежат обязательному обсуждению на публичных слушаниях.

10. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории городского округа Новокуйбышевск устанавливается решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

11. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск направляет Главе городского округа

Новокуйбышевск подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

***Статья 20. Утверждение документации по планировке территории городского округа Новокуйбышевск***

1. Глава городского округа Новокуйбышевск с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает одно из следующих решений:

- 1) об утверждении документации по планировке территории;
- 2) об отклонении документации по планировке территории и направлении ее в Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск на доработку с учетом заключения о результатах публичных слушаний и протокола публичных слушаний.

2. Решение Главы городского округа Новокуйбышевск об утверждении документации по планировке территории и утвержденная им документация по планировке территории в течение семи дней со дня принятия подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа Новокуйбышевск для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте городского округа Новокуйбышевск в сети «Интернет».

3. В случае принятия Главой городского округа Новокуйбышевск решения об отклонении документации по планировке территории, указанная документация вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний направляется Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск подрядчику на доработку. Подрядчик в порядке и в сроки, предусмотренные договором о выполнении работ по планировке территории городского округа Новокуйбышевск, дорабатывает документацию по планировке территории с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний и передает в Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск.

4. Не позднее пяти дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории в соответствии с частью 3 настоящей статьи, Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Новокуйбышевск направляет Главе городского округа Новокуйбышевск доработанную с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

5. После доработки документации по планировке территории в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи, Глава городского округа Новокуйбышевск принимает решение в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой городского округа Новокуйбышевск, могут быть внесены изменения в



Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### ***Статья 21. Градостроительные планы земельных участков***

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

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

3. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию городского округа Новокуйбышевск с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных статьями 18-20 Правил, не требуется. Подготовка градостроительного плана земельного участка Администрацией городского округа Новокуйбышевск и утверждение его Главой городского округа Новокуйбышевск осуществляются в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

4. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась Администрацией городского округа Новокуйбышевск на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

### ***Статья 22. Развитие застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск***

1. Развитие застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой городского округа Новокуйбышевск в форме постановления по инициативе органа государственной власти Самарской области, органов местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных Главой городского округа Новокуйбышевск расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Думой городского округа Новокуйбышевск.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В постановлении Главы городского округа Новокуйбышевск о развитии застроенной территории должны быть определены:

- 1) местоположение и площадь застроенной территории, применительно к которой принято решение о развитии;
- 2) перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;
- 3) ориентировочные сроки развития застроенной территории;
- 4) иные сведения.

7. Развитие застроенных территорий городского округа Новокуйбышевск осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключаемого Администрацией городского округа Новокуйбышевск с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с Градостроительный кодексом Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым Администрацией городского округа Новокуйбышевск заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

## **Глава IV. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства**

### ***Статья 23. Основания осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства***

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном

физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Самарской области о градостроительной деятельности.

3. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, 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 Администрации городского округа Новокуйбышевск о том, что планируемые ими строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства не требуют разрешения на строительство.

4. В целях получения разрешения на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства застройщик обеспечивает:

1) осуществление инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) подготовку проектной документации и получение технических условий (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

3) прохождение государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2-4 статьи 26 Правил.

#### ***Статья 24. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

2. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством Российской

Федерации к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

3. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

***Статья 25. Подготовка и утверждение проектной документации, получение технических условий***

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

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик вправе по собственной инициативе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 26 Правил, 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 проектной документации.

5. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации городского округа Новокуйбышевск или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Правообладатель земельного участка в течение года со дня 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.

7. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-

технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки 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 земельного участка.

8. Администрация городского округа Новокуйбышевск не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

9. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации.

## ***Статья 26. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий***

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, установленных частями 2-4 настоящей статьи.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и 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 (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500

квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае:

1) если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство;

2) проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

4. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

5. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу.

6. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Самарской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

8. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за

проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением государственной экспертизы проектной документации, предусмотренной настоящей статьей, а также государственной экологической экспертизы проектной документации, проводимой в случаях, предусмотренных федеральным законом.

10. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

### ***Статья 27. 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. В границах городского округа Новокуйбышевск разрешение на строительство выдается Администрацией городского округа Новокуйбышевск за исключением случаев, установленных частями 3 и 4 настоящей статьи.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на строительство выдается федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Самарской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального или регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Самарской области или Администрацией городского округа Новокуйбышевск в соответствии с их компетенцией.

5. Застройщик в целях получения разрешения на строительство подает заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный в соответствии с частями 2-4 настоящей статьи орган. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к

нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 26 Правил), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных федеральным законом;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 14 Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

6. К заявлению, указанному в части 5 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный в соответствии с частями 2-4 настоящей статьи орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 5 и 7 настоящей статьи документов.

9. Администрация городского округа Новокуйбышевск в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной



документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) подготавливает проект разрешения на строительство или отказ в выдаче разрешения на строительство.

10. Администрацией городского округа Новокуйбышевск по результатам проведенной Администрацией городского округа Новокуйбышевск в соответствии с частью 9 настоящей статьи проверки, не позднее десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче разрешения на строительство, с указанием причин отказа.

11. По заявлению застройщика разрешение может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

12. Основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются:

1) отсутствие всех или хотя бы одного из документов, предусмотренных частями 5 и 7 настоящей статьи;

2) несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

14. 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.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен Администрацией городского округа Новокуйбышевск по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

Администрация городского округа Новокуйбышевск обязана принять постановление об отказе в продлении срока действия разрешения на строительство, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство Администрация городского округа Новокуйбышевск направляет копию такого разрешения в:

1) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых

составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;

2) орган исполнительной власти Самарской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

16. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы. Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации.

17. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно представить в Администрацию городского округа Новокуйбышевск:

1) сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства;

2) сведения о сетях инженерно-технического обеспечения;

3) один экземпляр копии результатов инженерных изысканий;

4) по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

18. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти Самарской области.

19. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

## ***Статья 28. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства***

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (далее в настоящей статье – строительство), если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. При осуществлении строительства объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком

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

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Самарской области извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 26 Правил.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

- 1) осуществлять строительство объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов;
- 2) обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;
- 3) обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;
- 4) проводить строительный контроль;
- 5) обеспечивать ведение исполнительной документации;
- 6) извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
- 7) обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;

8) обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства 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.

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

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

9. В процессе строительства объектов капитального строительства проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 26 Правил либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

10. Государственный строительный надзор осуществляется также при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 26 Правил.

### ***Статья 29. Строительный контроль***

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, осуществляется строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. 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. Порядок осуществления строительного контроля регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными

правовыми актами Российской Федерации.

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

**Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию**

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Самарской области или к Главе городского округа Новокуйбышевск, выдавшим разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) 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), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) 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);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Требования о предоставлении иных документов, помимо предусмотренных частью 2 настоящей статьи, для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет, могут устанавливаться в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации.

4. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи документы.

5. Администрация городского округа Новокуйбышевск в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1) проводит проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи;

2) осуществляет осмотр объекта капитального строительства;

3) подготавливает проект разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения.

6. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта Администрацией городского округа Новокуйбышевск, не проводится.

7. Глава городского округа Новокуйбышевск по результатам проведенных Администрацией городского округа Новокуйбышевск в соответствии с частью 5 настоящей статьи мероприятий выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказывает в выдаче такого разрешения, с указанием причин принятого решения.

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

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие всех или хотя бы одного из документов, указанных в части 2 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям,

установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

9. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 8 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 17 статьи 27 Правил. В этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи в Администрацию городского округа Новокуйбышевск документов и сведений, предусмотренных частью 17 статьи 27 Правил.

10. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

11. Обязательным условием выдачи застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является безвозмездная передача застройщиком в Администрацию городского округа Новокуйбышевск копии схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

12. 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.

## **Глава V. Иные вопросы землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск**

### ***Статья 31. Принципы формирования и предоставления земельных участков в границах городского округа Новокуйбышевск для строительства***

1. Администрация городского округа Новокуйбышевск в соответствии с земельным законодательством, Правилами и иными муниципальными правовыми актами городского округа Новокуйбышевск осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Новокуйбышевск, а также земельными участками, расположенными в границах городского округа Новокуйбышевск, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Решения о предоставлении земельных участков для строительства принимаются Главой городского округа Новокуйбышевск в форме постановлений.

3. Администрация городского округа Новокуйбышевск исполняет постановления Главы городского округа Новокуйбышевск о предоставлении земельных участков для строительства, заключает и исполняет соответствующие договоры.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей физическим и юридическим лицам могут предоставляться только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности городского округа Новокуйбышевск, не изъятые из оборота.

5. Сформированным для целей предоставления физическим и юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области;

3) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Подтверждением того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сформирован согласно требованиям земельного и градостроительного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, является наличие следующих документов:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный по установленной форме на основании градостроительного зонирования, в том числе включаемая в состав градостроительного плана земельного участка информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастровый паспорт земельного участка, подготовленный и удостоверенный в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Копии указанных документов предоставляются лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки в порядке, установленном муниципальными правовыми актами городского округа Новокуйбышевск.

7. Формирование свободных от прав третьих лиц земельных участков в границах городского округа Новокуйбышевск для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства осуществляется:

1) по заявлениям граждан и юридических лиц;

2) по инициативе Администрации городского округа Новокуйбышевск в рамках осуществления работ по планировке территории, проводимых на основании решения Главы городского округа о планировке территории городского округа Новокуйбышевск.

8. Формирование земельного участка производится за счёт средств бюджета городского округа Новокуйбышевск либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица. В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого было произведено формирование земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу



Администрацией городского округа Новокуйбышевск компенсируются произведенные на формирование земельного участка расходы за счёт победителя торгов.

9. Порядок предоставления земельных участков в границах городского округа Новокуйбышевск для строительства регулируется в соответствии с земельным законодательством решениями Думы городского округа Новокуйбышевск.

### ***Статья 32. Возведение ограждений на земельных участках***

1. Правообладатель земельного участка имеет право возведения ограждения по периметру земельного участка.

2. Технические характеристики возводимого ограждения земельного участка (высота ограждения, материал, используемый для возведения ограждения, иные характеристики) должны соответствовать требованиям, предъявляемым Правилами и действующим законодательством Российской Федерации, не нарушать права третьих лиц.

3. Возводимое ограждение земельного участка должно отвечать требованию соответствия сложившемуся культурно-историческому облику городского округа Новокуйбышевск.

4. В случае использования технических средств, предназначенных для усиления защитных свойств ограждения (например, колючая проволока, армированная колючая лента типа «Егоза», барьеры безопасности и иные технические средства подобного назначения), на ограждении должно размещаться предупреждение в виде таблички, информирующее об использовании таких технических средств.

5. Требования, предусмотренные частями 2 – 4 настоящей статьи, применяются к возводимым ограждениям. Требования части 4 настоящей статьи применяются и в отношении ограждений, возведенных до вступления в силу Правил.

### ***Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд***

1. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах городского округа Новокуйбышевск, для муниципальных нужд принимается Главой городского округа Новокуйбышевск в форме постановления в случаях, предусмотренным земельным законодательством.

2. Изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится Администрацией городского округа Новокуйбышевск в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством.

3. Собственник земельного участка, изъятие которого планируется для муниципальных нужд, должен быть уведомлен Администрацией городского округа Новокуйбышевск не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия земельного участка. Выкуп земельного участка до истечения указанного срока допускается только с согласия собственника.

4. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть произведено только на основании решения суда.

5. Возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием земельных участков, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, для муниципальных нужд, а равно изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, находящихся в собственности городского округа Новокуйбышевск, для нужд Самарской области, осуществляется в соответствии с Законом Самарской области «О земле» от 11 марта 2005 года №94-ГД.

### ***Статья 34. Резервирование земель для муниципальных нужд***

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется Администрацией городского округа Новокуйбышевск в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### ***Статья 35. Установление публичных сервитутов***

Публичный сервитут в отношении земельных участков, расположенных в границах городского округа Новокуйбышевск, устанавливается постановлением Главы городского округа Новокуйбышевск в соответствии с Порядком установления земельного публичного сервитута на территории городского округа Новокуйбышевск,

### ***Статья 36. Информационное обеспечение градостроительной деятельности на территории городского округа Новокуйбышевск***

1. Администрация городского округа Новокуйбышевск осуществляет ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа Новокуйбышевск путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) сведения:

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

б) о документах территориального планирования субъектов Российской

Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;

г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы.

3. Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий;

3) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) заключение государственной экспертизы проектной документации;

6) разрешение на строительство;

7) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

10) акт приемки объекта капитального строительства;

11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

13) иные документы и материалы.

4. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются сведения о земельном участке и выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации технические паспорта на

объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органы государственной власти или органы местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск, соответственно принявшие, утвердившие, выдавшие документы, содержащиеся в которых сведения подлежат в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в Администрацию городского округа Новокуйбышевск. Администрация городского округа Новокуйбышевск в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

6. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Администрация городского округа Новокуйбышевск обязана предоставлять сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается Правительством Российской Федерации.

### ***Статья 37. Контроль в сфере землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск***

1. Контроль в сфере землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск осуществляется:

- 1) Думой городского округа Новокуйбышевск;
- 2) Главой городского округа Новокуйбышевск;
- 3) Администрацией городского округа Новокуйбышевск;
- 4) уполномоченными органами государственной власти.

2. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Дума городского округа Новокуйбышевск осуществляет контроль за соблюдением Главой городского округа Новокуйбышевск, Администрацией городского округа Новокуйбышевск и Комиссией земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них указанными актами полномочий.

4. Глава городского округа Новокуйбышевск осуществляет контроль за соблюдением Администрацией городского округа Новокуйбышевск и Комиссией земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них Правилами полномочий.

5. Администрация городского округа Новокуйбышевск осуществляет контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, в том числе муниципальный земельный контроль за использованием земель городского округа Новокуйбышевск.

6. Порядок осуществления земельного контроля за использованием земель городского округа Новокуйбышевск определяется действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами городского округа Новокуйбышевск.

### ***Статья 38. Ответственность за нарушение Правил***

Лица, нарушившие положения Правил, несут административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность в случаях и в порядке, установленных законодательством, а также дисциплинарную ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Самарской области.

## **Глава VI. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Новокуйбышевск**

### ***Статья 39. Основания для внесения изменений в Правила***

1. Основаниями для рассмотрения Главой городского округа Новокуйбышевск вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану городского округа Новокуйбышевск, возникшее в результате внесения изменений в указанные документы;

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

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

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

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

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

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

**Статья 40. Порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила**

1. Рассмотрение предложений и инициатив по внесению изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня внесения такого предложения и (или) инициативы.

2. По результатам рассмотрения предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

1) о принятии предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила и о внесении соответствующих изменений в Правила;

2) об отклонении предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила.

3. Заключение Комиссии об отклонении предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила должно быть мотивированным.

4. Комиссия направляет заключение, предусмотренное частью 3 настоящей статьи, Главе городского округа Новокуйбышевск, который в течение тридцати дней со дня получения такого заключения принимает решение о подготовке проекта решения Думы городского округа Новокуйбышевск о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

5. В случае принятия Главой городского округа Новокуйбышевск решения о подготовке проекта решения Думы городского округа Новокуйбышевск о внесении изменений в Правила, указанный проект подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Думы городского округа Новокуйбышевск о публичных слушаниях.

6. Копия решения Главы городского округа Новокуйбышевск о подготовке проекта решения Думы городского округа Новокуйбышевск о внесении изменений в Правила направляется органам и (или) лицам, внесшим предложение по изменению Правил.

7. Глава городского округа Новокуйбышевск в течение десяти дней после представления ему проекта решения Думы городского округа Новокуйбышевск о внесении изменений в Правила, протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу городского округа Новокуйбышевск или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Внесение изменений в Правила осуществляется путем принятия Думой городского округа Новокуйбышевск решения о внесении изменений в Правила.

## **Глава VII. Заключительные положения**

**Статья 41.**

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа Новокуйбышевск для официального опубликования муниципальных правовых актов, и вступают в силу с момента опубликования.

2. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и

застройке в городском округе Новокуйбышевск, возникшим до их вступления в силу, за исключением части 4 статьи 32 Правил.

3. Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты городского округа Новокуйбышевск по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу Правил, являются действительными.

5. До 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

6. Положения пункта 2 части 6 статьи 31 Правил применяются с 1 марта 2008 года. До 1 марта 2008 года предоставляется кадастровый план земельного участка, подготовленный и удостоверенный в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Положения части 2 статьи 18 Правил применяются с 1 января 2010 года.

8. Положения части 2 статьи 23 Правил применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию не требуется в случае, если разрешение на строительство выдано до 30.12.2004 г. При этом требования пункта 2 части 8 статьи 30 Правил не применяются.

10. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проверка проекта генерального плана городского округа Новокуйбышевск, документации по планировке территорий, проектной документации, а также результатов инженерных изысканий, работ, выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и объектов капитального строительства, построенных, реконструированных, отремонтированных, проводится на соответствие требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

11. Недвижимое имущество, соответствовавшее до вступления в силу Правил муниципальным правовым актам городского округа Новокуйбышевск в сфере землепользования и застройки, является несоответствующим градостроительным регламентам в случаях, если это недвижимое имущество:

1) имеет виды использования, которые не предусмотрены градостроительным регламентом как разрешенные для соответствующей территориальной зоны;

2) имеет виды использования, которые поименованы градостроительным регламентом как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположено в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов

(статья 9 Правил);

3) имеет параметры меньше (размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (предельная высота зданий, количество этажей, процент застройки) значений, установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующей территориальной зоне.

Использование указанного недвижимого имущества, несоответствующего градостроительным регламентам, может осуществляться только в соответствии со статьей 15 Правил.



## **РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОКУЙБЫШЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОКУЙБЫШЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **Глава VIII. Карта градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области и карты зон с особыми условиями использования территорий городского округа Новокуйбышевск Самарской области**

#### ***Статья 42. Карта градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск Самарской области***

#### ***Статья 43. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области***

Данные о минимальной ширине прибрежной полосы и водоохранной зоны водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения нанесены в соответствии с Санитарными правилами и нормами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002 года, и Приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Самарской области «О минимальных размерах водоохраных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос на территории Самарской области» от 14 декабря 2006 года №6.

#### ***Статья 44. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03***

Промышленные предприятия и санитарно-защитные зоны от них нанесены в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 30.03.2003 года.

#### ***Статья 45. Карта зон объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области***

На момент утверждения Правил Карта зон объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области, находится в стадии разработки.

В Правилах на базовой цифровой карте нанесены существующие объекты культурного наследия по данным, предоставленным Министерством культуры и молодежной политики Самарской области.

**Статья 46. Перечень территориальных зон. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Общественно-деловые зоны:**

ОД-1Б - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

ОД-3 - зона центра деловой производственной и коммерческой активности при транспортных узлах;

ОД-4 - зона учебных заведений:

ОД-5 - зона объектов здравоохранения;

ОД-5И - зона объектов здравоохранения на территории действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

Одп-5 - зона планируемых объектов здравоохранения;

ОД-6 - зона спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов;

ОД-7 - зона перспективного развития кредитно-финансового, административно-хозяйственного, общественного, делового, торгового, культурно-зрелищного центра и другой многофункциональной застройки местного значения:

ОД-8 – зона объектов религиозного назначения.

Ж-1А - зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа;

Ж-1Б - зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа;

Ж-2 - зона средне-этажной жилой застройки;

Ж-2И - зона смешанной малоэтажной и средне-этажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

Ж-3— зона смешанной средне-этажной и многоэтажной жилой застройки;

Ж-4 - зона многоэтажной жилой застройки;

Ж-5 - зона коллективных садоводческих и дачных участков;

Ж-6 - зона пойменных коллективных садоводческих и дачных участков;

Жп-1 - зона планируемой индивидуальной усадебной жилой застройки;

Жп-4 - зона планируемой многоэтажной жилой застройки;

Жп-5 - зона планируемых коллективных садоводческих и дачных участков;

РЗ -1 - зона развития жилой застройки.

**Производственные и коммунально-складские зоны:**

П-1 - зона предприятий и складов V-IV - класса вредности;

П-2 - зона предприятий и складов V-III класса вредности;

П-3 - зона предприятий и складов V-I класса вредности;

К-1 - зона коммунальных предприятий, складирования и распределения товаров;

К-2 - коммунальная зона секционной застройки;

К-3 - зона складирования и оптовой торговли;

СЗ-1 - зона санитарно-защитного озеленения от производственных объектов.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

Т-1 - зона железнодорожного транспорта;

Т-2 - зона коридоров транспортных коммуникаций;

Т-3 - зона водозаборов;

Т-4 - зона магистральных инженерных сетей;

ОС-1 – зона очистных сооружений;

СЗ-2 - зона санитарно-защитного озеленения от объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

**Рекреационные зоны:**

Р-1 - зона зеленых насаждений и объектов активного отдыха;

Р-2 - зона рекреационных территорий (городские леса).

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

С/Х-1 - пашни, луга, пастбища, огороды;

С/Х-2 - сады.

**Зоны специального назначения:**

С-1 - зона кладбищ;

С-2 - зона свалок, полигонов ТБО.

**Зона водных объектов:**

В-3 - зона водных объектов.

**Описание зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

### **Общественно – деловые зоны**

**ОД-1А - зона общественно-делового ядра на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.**

Зона ОД-1А выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- административные здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного и культурно-развлекательного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- здания органов местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений;
- здания издательств и редакционных офисов;
- военкоматы, школы РОСТО;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, телевизионные и радиостудии;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продаж товаров;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- бары, рестораны;
- некапитальные и открытые временные кафе сезонного обслуживания;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- банки и отделения банков, казначейства;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научно-исследовательские учреждения;
- музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры, кинотеатры, видеосалоны;

- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- клубы, дома культуры, театры, концертные залы, цирки, игровые комплексы с размещением аттракционов;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- аптечные учреждения;
- станции скорой помощи;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- учреждения начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;
- музыкальные и художественные школы;
- благоустройство и озеленение.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- размещение временных стоянок автомобильного транспорта у общественных объектов.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- общежития;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- ночные клубы, игровые комплексы с размещением аттракционов;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- строительство наземных гаражей на отдельных земельных участках.

**ОД-1Б - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

Виды использования аналогичны зоне ОД-1А. На территории расположения зоны ОД-1Б должны соблюдаться дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия. В зоне ОД-1Б деловая, общественная и коммерческая активность значительно ниже, чем в зоне ОД-1А.

**ОД-2 - зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения**

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных

(локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Помимо объектов местного значения, в данной зоне могут быть размещены объекты федерального и регионального значения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- административные здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного и культурно-развлекательного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- многоквартирные жилые дома 5-12 этажей;
- здания органов местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений;
- здания издательств и редакционных офисов;
- военкомата, школы РОСТО;
- отделения и участковые пункты милиции;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- банки и отделения банков, казначейства;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научно-исследовательские учреждения;
- музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры, кинотеатры, видеосалоны;
- клубы, дома культуры, театры, концертные залы, цирки, игровые комплексы с размещением аттракционов;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- учреждения начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;
- музыкальные и художественные школы;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии
- бары, рестораны;

- аллеи, скверы, бульвары;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- встроенные в здания гаражи;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- многоквартирные жилые дома (более 15 этажей);
- общежития;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- универсальные спортивные и культурно-развлекательные комплексы;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продажи товаров;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия)
- наземные гаражи и гостевые автостоянки на отдельных земельных участках.

**ОД-3 зона центра деловой производственной и коммерческой активности при транспортных узлах**

Зона ОД-3 выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров при сооружениях внешнего транспорта – железнодорожного, автобусного. Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (включая функции накопления, хранения, складирования, упаковки, транспортировки продукции, оформления заявок, перевозочных и таможенных документов, оперативного предоставления информации о наличии и местонахождении продукции и др.), и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования недвижимости.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- вокзалы, таможни;
- размещение объектов технологического назначения транспортного узла.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, камеры хранения, службы регистрации, службы оформления заказов, рекламные

агентства;

- объекты складского назначения различного профиля;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продаж товаров;
- здания органов местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений;
- здания издательств и редакционных офисов;
- отделения и участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, казначейства;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, телевизионные и радиостудии;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- бары, рестораны;
- аптечные учреждения;
- музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры, кинотеатры, видеосалоны;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- благоустройство и озеленение;
- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- станции скорой помощи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- ночные клубы, игровые комплексы с размещением аттракционов;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;
- автозаправочные станции, авторемонтные мастерские, станции технического обслуживания, мойки легковых автомобилей.

#### **ОД-4 -зона учебных заведений**

##### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- учреждения начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;



- научно-исследовательские учреждения, лектории;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские, учебные мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры, кинотеатры, видеосалоны
- служебные и гостевые стоянки автомобильного транспорта;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- автошколы;
- издательства и редакционные офисы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, кулинарии;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- здания издательств и редакционных офисов;
- отделения и участковые пункты милиции;
- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- общежития;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- аллеи, скверы, бульвары;
- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**ОД-5 -зона объектов здравоохранения**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- станции скорой помощи;
- реабилитационные восстановительные центры, грязелечебницы;
- медицинские архивы, специализированные библиотеки медицинской литературы;
- ветеринарные приемные пункты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);
- информационные центры;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м
- благоустройство и озеленение;
- отдельно стоящие или встроенные в здание гаражи;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- объекты, связанные с отправлением культа
- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м);
- научные, проектные и конструкторские организации;
- издательства и редакционные офисы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги

**ОД-5И -зона объектов здравоохранения на территории действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

Виды использования аналогичны зоне ОД-5. На территории расположения зоны ОД-5И должны соблюдаться дополнительные требования и ограничения по

условиям охраны объектов культурного наследия.

#### **ОДп-5 -зона планируемых объектов здравоохранения**

Зона ОДп-5 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства новых объектов здравоохранения. Виды использования аналогичны зоне ОД-5..

#### **ОД-6 -зона спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов**

##### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- велотреки, мотодромы, спортивные игровые комплексы с размещением аттракционов, ипподромы, прокат игрового и спортивного инвентаря;
- спортивные школы, спортклубы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры, кинотеатры, видеосалоны;
- служебные и гостевые стоянки автомобильного транспорта;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания
- здания издательств и редакционных офисов;
- отделения и участковые пункты милиции;
- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- общежития;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- аллеи, скверы, бульвары;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- культовые здания;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- некапитальные и открытые временные кафе сезонного обслуживания.

**ОД-7 -зона перспективного развития кредитно-финансового, административно-хозяйственного, общественного, делового, торгового, культурно-зрелищного центра и другой многофункциональной застройки местного значения.**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- здания органов местного самоуправления городского округа Новокуйбышевск, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений, иные административные здания;
- здания издательств и редакционных офисов;
- военкомата, школы РОСТО;
- отделения и участковые пункты милиции;
- многоквартирные жилые дома (5-9 этажей);
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- банки и отделения банков, казначейства;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- размещение научно-исследовательских учреждений;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты;
- музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры, кинотеатры, видеосалоны;
- клубы, дома культуры, театры, концертные залы, цирки, игровые комплексы с размещением аттракционов;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- учреждения начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;

- музыкальные и художественные школы;
- аллеи, скверы, бульвары;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- встроены в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- универсальные спортивные и культурно-развлекательные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- рынки открытые и закрытые, выставки—продажи товаров;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках.

**ОД-8 –зона объектов религиозного назначения**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- православные и католические храмы, церкви, соборы;
- крестильни, дома притча, колокольни, монастыри, церковно-приходские школы, моленные дома, часовни, магазины церковной утвари и др.;
- мечети, медресе, минареты;
- синагоги, кирхи, костелы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- дома священнослужителей;
- церковные сторожки;
- магазины церковной утвари;
- служебные и гостевые стоянки автомобильного профиля;
- общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- некапитальные и открытые временные кафе сезонного обслуживания.

.

**Жилые зоны**

### **Ж-1А Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа**

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками - с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

До включения в настоящие Правила параметров (в части площади земельных участков) для конкретного земельного участка применяются нормы площади, установленные Решением Коллегии Администрации города Новокуйбышевска от 17.01.2001 г. №3 «Об установлении предельных размеров (норм) земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного и гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства».

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- одно-двухквартирные жилые дома усадебного типа 1-3 этажа с участком;
- многоквартирные блокированные жилые дома 1-3 этажа с участком;
- двухквартирные блокированные жилые дома 1-3 этажа;
- выборочная реконструкция и /или замена индивидуальных жилых домов с приусадебными участками;
- снос ветхих зданий и сооружений;
- благоустройство и озеленение.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- палисадники, клумбы, газоны;
- сады, огороды;
- приусадебные постройки (сарай, гаражи, бани);
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- отделения и участковые пункты милиции.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения (площадью не более 600 кв. м);

- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки; с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- магазины площадью не более 150 кв.м;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) площадью не более 120 кв. м в отдельно стоящих зданиях;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- размещение лесозащитных полос.

#### **Ж-1Б Зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа**

Зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа Ж-1Б выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой и средней плотности застройки коттеджного типа - отдельно стоящих одноквартирных и блокированных двухквартирных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками - с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- одно-двухквартирные жилые дома усадебного типа 1-3 этажа с участком;
- многоквартирные блокированные жилые дома 1-3 этажа с участком;
- двухквартирные блокированные жилые дома 1-3 этажа;
- выборочная реконструкция и /или замена индивидуальных жилых домов с приусадебными участками;
- снос ветхих зданий и сооружений;
- аллеи, скверы, бульвары.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- палисадники, клумбы, газоны;

- сады, огороды;
- приусадебные постройки;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;
- отделения и участковые пункты милиции.
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- аптечные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения (площадью не более 600 кв. м);
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии в отдельно стоящих зданиях;
- бары, рестораны в отдельно стоящих зданиях;
- магазины общей площадью не более 150 кв.м;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- общественные резервуары для хранения воды;

#### **Ж-2 зона средне-этажной жилой застройки**

Зона средне-этажной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением блокированных двухсемейных и многосемейных жилых домов, многоквартирных жилых домов этажностью не выше 5-ти этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- многоквартирные жилые дома в 3 - 5 этажей;
- блокированные многосемейные жилые дома;
- выборочная реконструкция и уплотнение жилой застройки с ограничением этажности до 6 этажей в соответствии с действующими нормативами;
- детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;



- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- аптечные учреждения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- аллеи, скверы, бульвары.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения (общей площадью не более 600 кв. м);
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных зданиях;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции<sup>4</sup>
- гостевые стоянки автомобильного транспорта;
- подземные гаражи;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- отделения и участковые пункты милиции;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно-оздоровительные комплексы;
- палисадники, клумбы, газоны.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- увеличение этажности по функциональным и композиционным соображениям;
- учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);
- индивидуальные гаражи для инвалидов;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- бары, рестораны;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;

- встроенные гаражи в комплексе со зданиями и подземные гаражи;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- выборочное размещение промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установления СЗЗ, и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду;
- автостоянки краткосрочного пользования у предприятий обслуживания.

**Ж-2И - зона малоэтажной и средне-этажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

Виды использования недвижимости аналогичны зоне Ж-2. На территории расположения зоны Ж-2И должны соблюдаться дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

**Ж-3 - Зона смешанной средне-этажной и многоэтажной жилой застройки.**

Зона смешанной жилой застройки ЖЗ выделена для формирования жилых районов средней и высокой плотности населения с размещением отдельно стоящих 5-ти этажных жилых домов, многоквартирных жилых домов до 10 этажей. Разрешен полный спектр услуг местного значения, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы. В этой зоне могут действовать предприятия местного значения на первых этажах жилых зданий, при наличии у данных предприятий отдельного от жилой части зданий входа. Торговые и обслуживающие предприятия местного значения должны отвечать нормативным требованиям организации подъездов, загрузки, парковки.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- многоквартирные жилые дома в 3 - 10 этажей;
- блокированные многосемейные жилые дома;
- детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- аптечные учреждения
- аллеи, скверы, бульвары;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле- и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- пожарные депо, пожарные части, манеж, полигон;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих

видов использования;

- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- общежития;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- станции скорой помощи;
- учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения и участковые пункты милиции;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продажи товаров;
- магазины товаров первой необходимости;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии в отдельно стоящих зданиях
- бары, рестораны в отдельно стоящих зданиях;
- гаражи боксового типа, многоэтажные подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках.

**Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки**

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

Разрешен: полный спектр предприятий обслуживания местного значения,

офисы с ограничением их размера. Торговые и обслуживающие предприятия могут располагаться на первых этажах жилых зданий при наличии отдельного от жилой части зданий входа и должны отвечать нормативным: требованиям организации подъездов, загрузки, парковки.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- многоквартирные жилые дома в 3 - 16 этажей;
- детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- аптечные учреждения;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- аллеи, скверы, бульвары;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
- телевизионные и радиостудии;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
- станции скорой помощи;
- учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного

пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);

- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения и участковые пункты милиции;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продаж товаров;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400

кв.м;

- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии в отдельно стоящих зданиях;
- бары, рестораны в отдельно стоящих зданиях;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- гаражи боксового типа, многоэтажные подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках.

#### **Ж-5 -зона коллективных садоводческих и дачных участков.**

Зона Ж-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- строительство садовых домов по специальным проектам;
- выращивание сельскохозяйственных культур: овощей, фруктов, цветов.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- строительство приусадебных построек;
- строительство сезонных обслуживающих объектов;
- размещение гостевых стоянок у обслуживающих объектов;

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками;

#### **Ж-6 -зона пойменных коллективных садоводческих и дачных участков.**

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- строительство садовых домов по специальным проектам;
- выращивание сельскохозяйственных культур: овощей, фруктов, цветов.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков.**

- строительство приусадебных построек;
- строительство сезонных обслуживающих объектов;
- размещение гостевых стоянок у обслуживающих объектов;

### **Жп-1 -зона планируемой индивидуальной усадебной жилой застройки.**

Зона Жп-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования новых жилых районов – отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками. Виды использования недвижимости аналогичны тем. Что в зоне Ж-1.

### **Жп-4 - зона планируемой многоэтажной жилой застройки.**

Зона Жп-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования новых кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности. Виды использования недвижимости аналогичны тем. Что в зоне Ж-4.

### **Жп-5 - зона планируемых коллективных садоводческих и дачных участков.**

Виды использования недвижимости аналогичны тем. Что в зоне Ж-5.

### **РЗ -1 — Зона развития жилой застройки**

Данные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования новых жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Виды использования недвижимости и предельные параметры разрешённого строительства могут быть аналогичны тем, что определены в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОД -2.

## **Производственные и коммунально-складские зоны.**

### **П-1 -зона предприятий и складов V-IV - класса вредности.**

Зона П-1 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V-IV класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом до 50-100м.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных

требований.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

1. размещение производственных и промышленных предприятий V-IV класса вредности:

- текстильные производства и производства легкой промышленности,
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

2. размещение гаражей и боксовых гаражных кооперативов:

- коммерческих гаражей (наземных и подземных), открытых стоянок кратковременного хранения автомобилей,
- индивидуальных гаражей, гаражных сооружений, мест долговременного хранения автомобилей,

3. размещение инженерных и транспортных объектов:

- площадок транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
- автобусных и троллейбусных парков,
- парков грузового автомобильного транспорта,
- авторемонтных предприятий,
- автозаправочных станций,
- автомоек.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- размещение организаций, офисов, контор;
- размещение помещений обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- размещение производственно-лабораторных корпусов;
- размещение научно-исследовательских, проектных и конструкторских организаций, связанных с обслуживанием предприятий;
- размещение объектов технического и инженерного обеспечения предприятий;
- размещение объектов общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- благоустройство и озеленение;
- размещение открытых стоянок краткосрочного хранения автомобилей,

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение спортзалов (с бассейном или без), бассейнов, спортклубов для персонала предприятий;
- размещение аптечных учреждений;
- размещение ветеринарных лечебниц;
- размещение предприятий, магазинов оптовой и мелкооптовой торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- размещение жилищно- эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб, постов наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе, объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельных, насосных станций, ГРП, трансформаторных подстанций, тяговых подстанций);

- размещение санитарно-технических сооружений и установок коммунального назначения;

- размещение площадок, сооружений для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;

- размещение предприятий по утилизации отходов;

- размещение объектов оборонного назначения;

- размещение тюрем;

- размещение предприятий по обслуживанию легковых автомобилей (за исключением автобусов): станций технического обслуживания автомобилей;

- размещение объектов хранения автомобилей: гаражей боксового типа, многоэтажных, подземных и наземных гаражей, автостоянок на отдельном земельном участке;

- размещение антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионных мачт.

## **П-2 -зона предприятий и складов V-III класса вредности.**

Зона П-2 предназначена для промышленности, являющейся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных средств, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды. Требуется организация санитарно защитных зон радиусом до 300 м.

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

## **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

1. размещение производственных и промышленных предприятий V-III класса вредности:

- химических,

- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие,

- текстильные производства и производства легкой промышленности,

- производства строительной промышленности,

- производства по обработке древесины,

- производства по обработке животных продуктов,

- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,

- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

2. размещение гаражей и боксовых гаражных кооперативов:

- коммерческих гаражей (наземных и подземных), открытых стоянок кратковременного хранения автомобилей,



-индивидуальных гаражей, гаражных сооружений, мест долговременного хранения автомобилей,

3. размещение инженерных и транспортных объектов:

- площадок транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
- автобусных и троллейбусных парков,
- парков грузового автомобильного транспорта,
- авторемонтных предприятий,
- автозаправочных станций,
- автомоек.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- размещение организаций, офисов, контор;
- размещение помещений обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- размещение производственно-лабораторных корпусов;
- размещение научно-исследовательских, проектных и конструкторских организаций, связанных с обслуживанием предприятий;
- размещение объектов складского назначения различного профиля;
- размещение объектов технического и инженерного обеспечения предприятий;
- размещение объектов общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- благоустройство и озеленение;
- размещение открытых стоянок краткосрочного хранения автомобилей,

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение спортзалов (с бассейном или без), бассейнов, спортклубов для персонала предприятий;
- размещение аптечных учреждений;
- размещение ветеринарных лечебниц;
- размещение предприятий, магазинов оптовой и мелкооптовой торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб, постов наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе, объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельных, насосных станций, ГРП, трансформаторных подстанций, тяговых подстанций);
- размещение санитарно-технических сооружений и установок коммунального назначения;
- размещение площадок, сооружений для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- размещение предприятий по утилизации отходов;
- размещение объектов оборонного назначения;
- размещение тюрем;
- размещение предприятий по обслуживанию легковых автомобилей:

станций технического обслуживания автомобилей;

-размещение объектов хранения автомобилей: гаражей боксового типа, многоэтажных, подземных и наземных гаражей, автостоянок на отдельном земельном участке;

-размещение антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионных мачт.

**П-3 -зона предприятий и складов V-I класса вредности (санитарно-защитные зоны которых- до 1000 м).**

Зона П-3 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V-I класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развития производственной деятельности.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон, радиус которых устанавливается в соответствии с СанПиН «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03».

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

1) размещение производственных и промышленных предприятий I-V класса вредности:

- химических,
- металлургических,
- машиностроительных,
- металлообрабатывающих,
- текстильного производства,
- производства легкой промышленности,
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

2) размещение гаражей и боксовых гаражных кооперативов:

- коммерческих гаражей (наземных и подземных), открытых стоянок кратковременного хранения автомобилей,
- индивидуальных гаражей, гаражных сооружений, мест долговременного хранения автомобилей,

3) размещение инженерных и транспортных объектов:

- площадок транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,

- автобусных и троллейбусных парков,
- парков грузового автомобильного транспорта,
- авторемонтных предприятий,
- автозаправочных станций.
- автомоек

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- размещение организаций, офисов, контор;
- размещение помещений обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- размещение производственно-лабораторных корпусов;
- размещение научно-исследовательских, проектных и конструкторских организаций, связанных с обслуживанием предприятий;
- размещение объектов складского назначения различного профиля;
- размещение объектов технического и инженерного обеспечения предприятий;
- размещение предприятий общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- посадка зеленые насаждений специального назначения;
- размещение питомников растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- размещение открытых стоянок краткосрочного хранения автомобилей, площадок транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб, постов наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе, объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельных, насосных станций, ГРП, трансформаторных подстанций, тяговых подстанций);

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение спортзалов (с бассейном или без), бассейнов, спортклубов для персонала предприятий;
- размещение аптечных учреждений;
- размещение специализированных магазинов оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- размещение объектов оборонного назначения;
- размещение ветеринарных приемных пунктов;
- размещение ветеринарных лечебниц;
- размещение санитарно-технических сооружений и установок коммунального назначения;
- размещение площадок, сооружений для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- размещение предприятий по утилизации отходов;
- размещение объектов хранения автомобилей: гаражей боксового типа,

многоэтажных, подземных и наземных гаражей, автостоянок на отдельном земельном участке;

- размещение станций технического обслуживания автомобилей;
- размещение антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионных мачт.

### **К-1 -зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров**

Зона К-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов коммунального хозяйства, складирования и распределения товаров, пассажирских и грузовых перевозок. В данную зону включены склады, крытые и открытые базы, гаражи, стоянки, а также транспортное обслуживание города, в том числе товарные железнодорожные станции, речные грузовые порты, транспортные базы, гаражи, головные и другие сооружения инженерных коммуникаций. Данная зона также содержит «легкое» производство, основные станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги; зона не используется для размещения промышленности.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- объекты технологического назначения транспортного узла;
- объекты складского назначения различного профиля;

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- общежития;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- пожарные депо, пожарные части, манеж, полигон;
- вокзалы, таможни;
- информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, камеры хранения, службы регистрации, службы оформления заказов, рекламные агентства;
- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- автозаправочные станции;
- автомойки;
- объекты хранения автомобилей: гаражей боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;
- отделения и участковые пункты милиции;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- посадка зеленых насаждений специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- бары, рестораны;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- учреждения начального профессионального и среднего профессионального образования.

#### **К-2 коммунальная зона секционной застройки**

Зона К-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования площадок для размещения объектов коммунального хозяйства на территориях жилых массивов и организации пространства дворов.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- дворовые постройки, гаражи, бани и пр.;

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- автостоянки;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников.

#### **К-3 Зона складирования и оптовой торговли**

Зона складирования и оптовой торговли К-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов складирования и распределения товаров. В данную зону включены склады, крытые и открытые базы, гаражи, стоянки, а также магазины мелкооптовой, розничной торговли и сопутствующие объекты обслуживания, предприятия, предоставляющие некоторые виды производственных услуг.

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- объекты складского назначения различного профиля;
- базы для хранения продукции и материалов.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных**

**участков:**

- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- пожарные депо, пожарные части, манеж, полигон;
- вокзалы, таможни;
- информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, камеры хранения, службы регистрации, службы оформления заказов, рекламные агентства;
- парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, мастерские по ремонту теле и радиоаппаратуры, фотоателье и другие объекты обслуживания;
- бани, сауны, прачечные и химчистки;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов, стекольные изделия);
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продажи товаров;
- здания: суда; прокуратуры; нотариальных контор и прочих юридических учреждений;
- отделения и участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, казначейства;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- размещение научных, проектных и конструкторских организаций;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- аптечные учреждения;
- компьютерные центры;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- благоустройство и озеленение.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- бары, рестораны;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;

- объекты начального профессионального и среднего профессионального образования;
- информационные центры;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты оборонного назначения;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- автозаправочные станции;
- предприятия по утилизации отходов;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, радио и телевизионные мачты.

**СЗ-1 - зона санитарно-защитного озеленения от производственных объектов.**

**СЗ-2 - зона санитарно-защитного озеленения от объектов инженерной и транспортной инфраструктур.**

Зоны СЗ-1 и СЗ-2 выделена для обеспечения правовых условий использования территорий, прилегающих к производственным, коммунально-складским зонам и зонам транспортной инфраструктуры с целью защиты жилых зон от вредного воздействия, оказываемого промышленными предприятиями, коммунально-складскими объектами, а также объектами транспортной инфраструктуры.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов;
- устройство обслуживающих объектов и автостоянок.

## **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

**Т-1 -зона железнодорожного транспорта**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение зданий, сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (в том числе: вокзалов и станций);
- объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов);
- благоустройство и озеленение (не менее 50 % площади санитарно-защитной зоны железной дороги должно быть озеленено согласно действующим СНиП 2.07.01.-89\*);

- гаражи;
- стоянки;
- склады;
- учреждения коммунально-бытового назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- размещение таможенных терминалов;
- оптово-торговые базы и склады;
- магазины;
- кафе, закусочные и другие предприятия общественного питания;
- жилые здания для обслуживающего персонала;
- специально оборудованные площадки для ярмарок, выставок-продаж;
- медпункты;
- узлы связи;
- отделения милиции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение жилой застройки;
- размещение объектов рекреации, оздоровительных и лечебных учреждений.
- строительство общественно-деловых, торгово-оптовых и культурно-досуговых комплексов, музеев транспорта;

**Т-2 -зона коридоров транспортных коммуникаций**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- благоустройство и озеленение (шириной не менее 10 м).
- строительство транспортных развязок и производство работ по ремонту и реконструкции автодорог,
- размещение автозаправочных станций, станций технического обслуживания, гаражей и автостоянок,
- размещение автомоек,
- размещение автобусных парков,
- прокладка инженерных сетей,
- размещение рекламных и информационных устройств

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, отели, кемпинги;
- вокзалы, таможни;
- аптечные учреждения;
- отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, телевизионные и радиостудии;
- столовые, кафе, закусочные, экспресс – кафе, буфеты, рюмочные, кулинарии;
- бары, рестораны;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
- рынки открытые и закрытые, выставки–продаж товаров;



- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- жильё для обслуживающего персонала.

### **Т-3 -зона водозаборов.**

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение инженерных коммуникаций и сооружений системы водоснабжения,
- благоустройство территории в границах отводов коммуникаций, санитарно-защитной зоны,
- реконструкция водоводов и головных сооружений.

### **Т-4 -зона магистральных инженерных сетей.**

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение воздушных линий электропередачи напряжением 35, 110, 220 кВ,
- размещение нефтепроводов и газопроводов,
- благоустройство территории в границах коридора воздушных линий,
- реконструкция высоковольтных электрических сетей и сооружений,
- реконструкция подземных нефтепроводов и газопроводов.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение гаражей боксового типа для индивидуального автотранспорта и небольших объектов автосервиса.

### **ОС-1 – зона очистных сооружений.**

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение инженерных сооружений и коммуникаций системы канализации;
- благоустройство территории в границах санитарно-защитной зоны;
- реконструкция инженерных коммуникаций и сооружений системы канализации.

### **Рекреационные зоны**

Изложенные градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) 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 рекреационных зон, относящихся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Р-1 -зона зеленых насаждений и объектов активного отдыха.**

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- аллеи, скверы, бульвары;
- клумбы, газоны;
- парки;
- пешеходные и велосипедные дорожки;
- сооружения для занятия спортом и отдыха на природе.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, фонтаны;
- игровые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- открытые танцплощадки, летние театры и эстрады;
- сооружения для занятия спортом и отдыха на природе.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- набережные, пляжи;
- аптечные учреждения;
- некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
- устройство обслуживающих объектов и автостоянок;
- спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
- некапитальные и открытые временные кафе сезонного обслуживания;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- спасательные станции.

**Р-2 -зона рекреационных территорий (городские леса).**

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- лесопарки, лугопарки, гидропарки, лесные массивы;
- пляжи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, фонтаны;
- устройство обслуживающих объектов и автостоянок.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

### **Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования СХ выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

#### **С/Х-1 -пашни, луга, пастбища, огороды;**

##### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- пашни, сенокосы;
- луга, пастбища;
- огороды

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.

#### **С/Х-2 -сады.**

##### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- сады.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.

### **Зоны специального назначения**

#### **С-1 зона кладбищ**

##### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории, колумбарии;
- мемориальные парки;
- мастерские по изготовлению и продаже ритуальных принадлежностей, бюро по оказанию ритуальных услуг;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы, бульвары;
- общественные туалеты, площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), котельные, насосные станции, ГРП, трансформаторные подстанции, тяговые подстанции;
- аптечные учреждения;
- отделения и участковые пункты милиции

-размещение парковок.

### **С-2 - зона свалок, полигонов ТБО**

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- размещение объектов ТБО,
- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.

### **Зона водных объектов**

#### **В-3 — зона водных объектов.**

Зона земель, занятых водными объектами, выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий и включает в себя акватории реки Волга и малых рек: Кривуша и Татьянака.

#### ***Статья 47. Перечень зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий в границах зон охраны водных объектов***

1. На Карте зон ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области, выделены следующие зоны:

Зона В 1 - водоохранная зона водных объектов;

Зона В 2 - зона прибрежных защитных полос водных объектов;

Зона В 3 - зона земель, занятых водными объектами.

2. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон В 1, В 2, В 3 устанавливаются:

- 1) Водным кодексом Российской Федерации;
- 2) Земельным кодексом Российской Федерации;
- 3) Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года №7-ФЗ;
- 4) Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года №52-ФЗ;
- 5) Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. СанПиН 2.1.5.980-00», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000 года;
- 6) иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области.

3. Описание зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий, установленные в целях охраны водных объектов:

#### **1) В-1 – водоохранная зона водных объектов.**

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

растительного мира.

Зона В-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранную зону реки Волга (Саратовское водохранилище) – 200м, рек: Чапаевка, Кривуша и Татьяна - 200 м, Свинуха, Сухая Самарка -100 м.

Назначение зоны В-1 – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод реки Волга (Саратовское водохранилище) и рек: Чапаевка, Свинуха, Сухая Самарка, Татьяна и Кривуша;
- предотвращение загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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.

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

## **2) В-2 – зона прибрежных защитных полос водных объектов.**

Прибрежные защитные полосы устанавливаются в границах водоохранных зон. На территориях прибрежных защитных полос вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Зона В-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу реки Волга (Саратовского водохранилища) – 200м, рек: Кривуша, Чапаевка и Татьяна – 50 м, рек: Свинуха, Сухая Самарка -30 м.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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;

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

### **3) В-3 –зона земель, занятых водными объектами.**

Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, относятся к землям водного фонда.

Зона В-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий и включает в себя акватории рек: Волга (Саратовское водохранилище), Чапаевка, Свинуха, Сухая Самарка, Татьяна, Кривуша.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

## ***Статья 48. Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон***

1. В целях обеспечения безопасности населения в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года №52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

2. Границы санитарно-защитных зон нанесены в соответствии с требованиями, установленными Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 в новой редакции.

3. Проекты санитарно-защитных зон утверждаются в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии указанных проектов санитарным правилам.

4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в пределах санитарно-защитных зон устанавливаются:

1) Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007

№74 в новой редакции;

2) федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать:  
 жилую застройку, включая отдельные жилые дома,  
 ландшафтно-рекреационные зоны,  
 зоны отдыха,  
 территории курортов, санаториев и домов отдыха,  
 территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки,  
 коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,  
 другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;  
 спортивные сооружения,  
 детские площадки,  
 образовательные и детские учреждения,  
 лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

6. 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.

7. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства 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;

электростанции, 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.

8. 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.

9. 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.

#### ***Статья 49. Ограничения использования территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия***

1. Использование земельных участков или иного недвижимого имущества, которое не является объектом культурного наследия и расположено в пределах зон, обозначенных на карте зон объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск, определяется:

1) градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне, в границах которой расположено недвижимое имущество в соответствии с картой градостроительного зонирования городского округа Новокуйбышевск, с учетом ограничений, установленных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года №73-ФЗ;

3) режимами использования земель и градостроительными регламентами, утвержденными на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти Самарской области по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами Самарской области.

3. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры городского округа Новокуйбышевск в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных указанным проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иного недвижимого имущества, которое не является объектом культурного наследия.



4. В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия устанавливаются следующие ограничения:

1) В исторической среде объекта культурного наследия и на сопряженной с ним территории проектом зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, включающие:

- 1) охранную зону;
- 2) зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- 3) зону охраняемого природного ландшафта.

2) Охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

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

3) Запрещаются проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

4) Проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий осуществляются:

в отношении объектов культурного наследия федерального значения - по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия либо в порядке, определяемом соглашением о передаче полномочий между федеральным органом охраны объектов культурного наследия и органом исполнительной власти Самарской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия; с 1 января 2008 года – по согласованию с органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с разграничением полномочий, предусмотренным Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ;

в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия - в соответствии с законами

Самарской области.

5) Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения и органом исполнительной власти Самарской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, и вносятся в настоящие Правила.

6) Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо при обеспечении заказчиком работ указанных в пункте 8 части 4 настоящей статьи требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

7) В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов до включения данных объектов в реестр, а действие положений землеустроительной, градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов на данной территории приостанавливается до внесения соответствующих изменений.

8) В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

9) Земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ обязан проинформировать орган исполнительной власти Самарской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, об обнаруженном объекте.

10) Указанные в пункте 9 части 4 настоящей статьи работы, а также работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, нарушить его целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком и исполнителем работ после получения письменного предписания органа исполнительной власти Самарской области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, либо федерального органа охраны объектов культурного наследия.

11) В случае принятия мер по ликвидации опасности разрушения

обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, или в случае устранения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, по предписанию которого работы были приостановлены.

12) Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного, изменение проекта проведения работ, представлявших собой угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия, либо изменение характера указанных работ проводятся за счет средств заказчика работ, указанных в пункте 9 части 4 настоящей статьи.

13) В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данного объекта или в его зонах охраны ограничивается или запрещается в порядке, установленном законом Самарской области.

**Статья 50. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах**

Ж-1А, Ж-1Б - Зоны индивидуальной жилой застройки

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зонах Ж-1А и Ж-1Б указаны в прилагающихся таблицах 1-3.

Таблица 1. Участки для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов 1-4 этажей.

Таблица 2. Участки для блокированных двухквартирных жилых домов 1-4 этажей. Таблица 3. Участки для многоквартирных жилых домов блокированного типа 1-4 этажей.

Ж-2 — Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (не выше 5-ти этажей)

Ж-3А, Ж-3Б – Зоны смешаной жилой застройки (малоэтажной, среднеэтажной застройки и застройки повышенной этажности)

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зонах Ж-2, Ж-3А и Ж-3Б указаны в прилагающихся таблицах 1-5.

Для разрешенных видов жилого строительства:

Таблица 1. Участки для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов 1-4 этажей.

Таблица 2. Участки для блокированных двухквартирных жилых домов 1-4 этажей. Таблица 3. Участки для многоквартирных жилых домов блокированного типа 1-4 этажей.

Таблица 4. Участки для многоквартирных жилых домов 3-6 этажей.

Для видов жилого строительства, требующих специального согласования:

Таблица 5. Участки для многоквартирных жилых домов 5- 16 этажей.

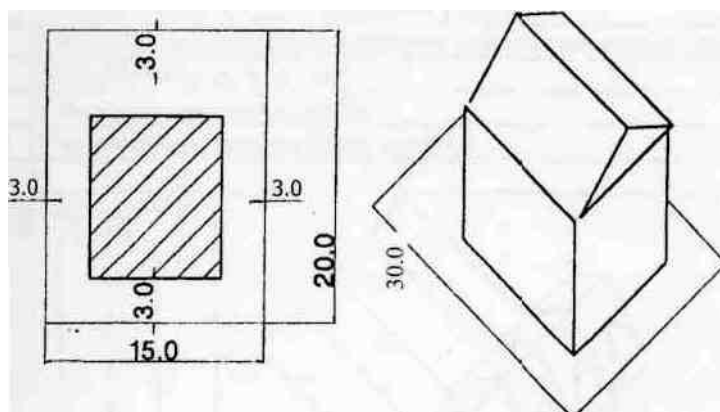
Ж-4 — Зона многоэтажной жилой застройки 5—16 этажей

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-4 указаны в прилагающихся таблицах 4-5.

Для разрешенных видов жилого строительства:

Таблица 4. Участки для многоквартирных жилых домов 3-6 этажей.

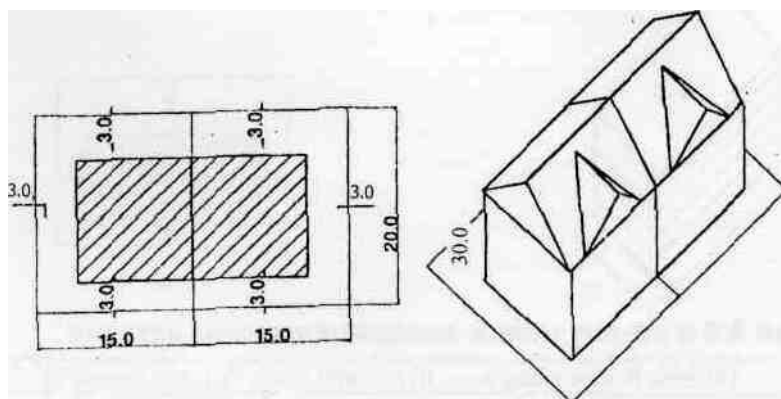
Таблица 5. Участки для многоквартирных жилых домов 5- 16 этажей.



Участки для малоэтажной жилой застройки (для зон Ж-1А и Ж-1Б)

Таблица 1

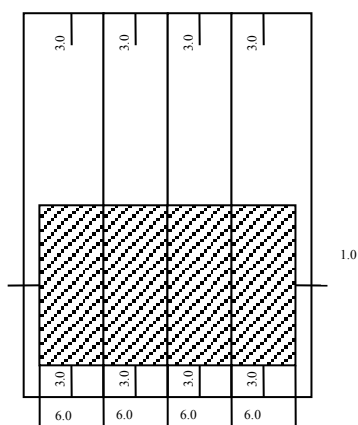
|   |                                                                                                                                                 |      |      |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| 1 | Минимальная площадь участка                                                                                                                     | кв.м | 450  |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора                                                                                                             | м    | 3    |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора                                                                                                               | м    | 3    |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора                                                                                                               | м    | 3    |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями (определяется в соответствии с требованиями пункта 1 табл. 1 прилож.1 СНиП 2.07.01-89*) | м    |      |
| 6 | Максимальный процент застройки участка                                                                                                          | %    | 60   |
| 7 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар)                                                                            | ед.  | 33   |
| 8 | Максимальная высота стен                                                                                                                        | м    | 9    |
| 9 | Максимальная высота здания                                                                                                                      | м    | 12   |
| 0 | 1 Максимальная застраиваемая площадь                                                                                                            | кв.м | 270  |
| 1 | 1 Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка                                                                   |      | 1,94 |



Участки для малоэтажной жилой застройки (для зон Ж-1А и Ж-1Б)

Таблица 2

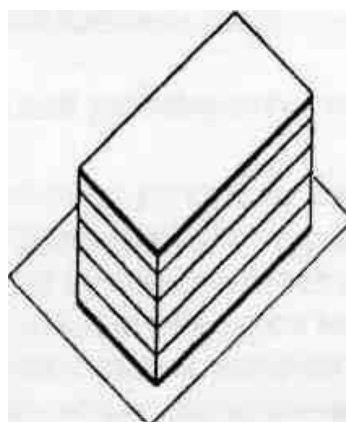
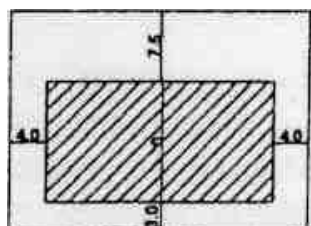
|    |                                                                                                                                                |      |     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|
| 1  | Минимальная площадь участка                                                                                                                    | кв.м | 450 |
| 2  | Минимальная глубина переднего двора                                                                                                            | м    | 3   |
| 3  | Минимальная глубина заднего двора                                                                                                              | м    | 3   |
| 4  | Минимальная ширина бокового двора                                                                                                              | м    | 3   |
| 5  | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями определяется в соответствии с требованиями пункта 1 табл. 1 прилож.1 СНиП 2.07.01-89*) | м    |     |
| 6  | Максимальный процент застройки участка                                                                                                         | %    | 65  |
| 7  | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар)                                                                           | ед.  | 33  |
| 8  | Максимальная высота стен                                                                                                                       | м    | 9   |
| 9  | Максимальная высота здания                                                                                                                     | м    | 12  |
| 10 | Максимальная застраиваемая площадь                                                                                                             | кв.м | 292 |
| 11 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка                                                                    |      | 2,1 |



Участки для многоквартирных жилых домов блокированного типа в 1- 4 этажа  
(для зон Ж-1А и Ж-1Б)

Таблица 3

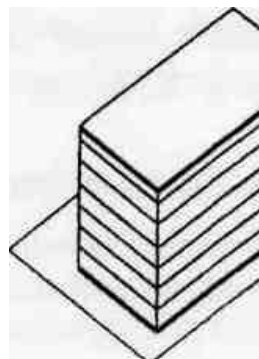
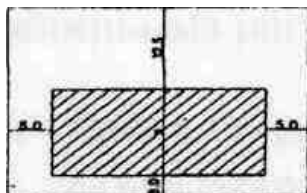
|   |                                                                                                                                                |      |     |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|
| 1 | Минимальная площадь участка                                                                                                                    | кв.м | 450 |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора                                                                                                            | м    | 3   |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора                                                                                                              | м    | 3   |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора                                                                                                              | м    | 1   |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями Определяется в соответствии с требованиями пункта 1 табл. 1 прилож.1 СНиП 2.07.01-89*) | м    |     |
| 6 | Максимальный процент застройки участка                                                                                                         | %    | 88  |
| 7 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар)                                                                           | ед.  | 33  |
| 8 | Максимальная высота стен                                                                                                                       | м    | 9   |
| 9 | Максимальная высота здания                                                                                                                     | м    | 12  |
| 0 | Максимальная застраиваемая площадь                                                                                                             | кв.м | 390 |
| 1 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка                                                                    |      | 2,8 |



Участки многоквартирных жилых домов в 3-6 этажей (для зон Ж-2,Ж-3)  
Таблица 4

|    |                                                                                                                                                           |    |      |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 1  | Минимальная глубина участка (п — ширина жилой секции)                                                                                                     | м  | 10.5 |
| 2  | Минимальный отступ от красной линии                                                                                                                       | м  | 3    |
| 3  | Минимальная глубина заднего двора (для 2—3-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)                                                     | м  | 7.5  |
| 4  | Минимальная ширина бокового двора (для 2—3-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)                                                     | м  | 4    |
| 5  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов                                                                                                               | м  | 8    |
| 6  | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (определяется исходя из расчетов инсоляции)                                                        | м  |      |
| 7  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат (определяется в соответствии с требованиями пункта 1 табл. 1 прилож.1 СНиП 2.07.01-89*) | м  |      |
| 8  | Максимальная высота здания                                                                                                                                | м  | 15   |
| 9  | Максимальный процент застройки участка                                                                                                                    | %  | 42   |
| 10 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар)                                                                                      | ед | 240  |





Участки многоквартирных жилых домов 5—16 этажей (для зон Ж-3 и Ж-4)  
Таблица 5

|    |                                                                                                                                                           |    |        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|
| 1  | Минимальная глубина участка (п — ширина жилой секции)                                                                                                     | м  | 15.5+п |
| 2  | Минимальный отступ от красной линии                                                                                                                       | м  | 3      |
| 3  | Минимальная глубина заднего двора                                                                                                                         | м  | 12.5   |
| 4  | Минимальная ширина бокового двора                                                                                                                         | м  | 5      |
| 5  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов                                                                                                               | м  | 10     |
| 6  | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (определяется исходя из расчетов инсоляции)                                                        | м  |        |
| 7  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат (определяется в соответствии с требованиями пункта 1 табл. 1 прилож.1 СНиП 2.07.01-89*) | м  |        |
| 8  | Максимальная высота здания                                                                                                                                | м  | 51     |
| 9  | Максимальная застроенность участка                                                                                                                        | %  | 32.6   |
| 10 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар)                                                                                      | ед | 404    |