

Утверждены
Решением Мичуринского
городского Совета депутатов
от 28.12.2011г. № 235



**Администрация города Мичуринска
Тамбовской области**

**ПРАВИЛА
землепользования и застройки
городского округа - город Мичуринск
Тамбовской области**

**г.Мичуринск
2012
ПРАВИЛА**

землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области

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

Глава 1. Общие положения.

- Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. Стр.5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил. Стр.9
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение. Стр.10
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Стр.14

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

- Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Стр.15
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам. Стр.15

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

- Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях. Стр.16
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа - город Мичуринск Тамбовской области Стр.18
Статья 9. Органы местного самоуправления и их полномочия по вопросам землепользования и застройки города Мичуринска. Стр.18

Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.

- Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции. Стр.20
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки территорий, земельных участков из состава государственных и муниципальных земель. Стр.23
Статья 12. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства. Стр.24
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации города Мичуринска. Стр.25
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства. Стр.27
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления города Мичуринска. Стр.28
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и

не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей. Стр.30

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе администрации города Мичуринска. Стр.31

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также администрации города Мичуринска). Стр.32

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения. Стр.35

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов. Стр.36

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.

Статья 21. Общие положения о планировке территории. Стр.38

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков. Стр.40

Статья 23. Основные положения порядка подготовки документации по планировке территории города. Стр.41

Глава 6. Положения о порядке предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам.

Статья 24. Основные положения о порядке предоставления земельных участков на территории города из состава государственных и муниципальных земель. Стр.44

Статья 25. Регулирование вопросов землепользования органами местного самоуправления города Мичуринска. Стр.44

Глава 7. Публичные слушания.

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях. Стр.48

Статья 27. Инициаторы проведения публичных слушаний. Стр.48

Статья 28. Участники публичных слушаний. Стр.48

Статья 29. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области и внесения изменений в них. Стр.48

Статья 30. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории. Стр.49

Статья 31. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Стр.50

Статья 32. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Стр.51

Глава 8. Положения о развитии застроенных территорий, об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.

Статья 33. Развитие застроенных территорий города. Стр.51

Статья 34. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Стр.52

Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Стр.53

Статья 36. Публичные сервитуты.

Стр.54

Глава 9. Строительные изменения недвижимости.

Статья 37. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

Стр.55

Статья 38. Подготовка проектной документации.

Стр.56

Статья 39. Выдача разрешений на строительство.

Стр.58

Статья 40. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.

Стр.62

Статья 41. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Стр.64

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила.

Статья 42. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Стр.65

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.

Статья 43. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Стр.66

Статья 44. Контроль за использованием объектов недвижимости.

Стр.67

Статья 45. Ответственность за нарушения Правил.

Стр.68

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Глава 12. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 46. Карта градостроительного зонирования территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Стр.68

Статья 47. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Стр.70

Статья 48. Карта санитарно-защитных и водоохраных зон территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Стр.72

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Статья 49. Градостроительное зонирование территории города. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Стр.74

Статья 49-1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны

Стр.77 .

Статья 49-2. Градостроительные регламенты. Специальные общественно-деловые зоны для объектов с большими земельными участками	Стр.84
Статья 49-3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	Стр.87
Статья 49-4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	Стр.94
Статья 49-5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	Стр.100
Статья 49-6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	Стр.101
Статья 49-7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.	Стр.107
Статья 49-8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.	Стр.108
Статья 49-9. Градостроительные регламенты. Зоны планировочного развития.	Стр.111

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий - зонами охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными и водоохранными зонами.

Статья 50. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

Стр.112

Статья 51. Описание территорий ограничений использования недвижимости, установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

Стр.117

ЧАСТЬ IV. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 15. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Статья 52. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Стр.123

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами «Об общих принципах

организации местного самоуправления в Российской Федерации», «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «О приватизации государственного и муниципального имущества», «О землеустройстве», Законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Тамбовской области, Уставом города Мичуринска Тамбовской области, Генеральным планом городского округа - город Мичуринск, иными муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа - город Мичуринск Тамбовской области, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов. Данный документ является нормативно-правовым актом постоянного действия, устанавливающим порядок осуществления и регулирования градостроительной деятельности на территории города.

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

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

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

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

жилые дома блокированной застройки – 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, имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположены на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 49 настоящих Правил при условии обязательных требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой 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;

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

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и иную информацию, предусмотренную статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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;

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

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

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ в соответствии с законодательством;

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

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

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

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

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

муниципальное образование «Город Мичуринск Тамбовской области – городской округ», далее по тексту - город Мичуринск;

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

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

прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

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

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

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту

планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;
собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

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

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

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков(частей), которое влечёт за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъёмности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или)охранных зон таких объектов;

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, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тамбовской области вводят в городе Мичуринске систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на

градостроительном зонировании - делении всей территории в границах города Мичуринска на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон для:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам, для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

- создание условий для устойчивого развития территории города Мичуринска, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и сформированные в установленном законодательством порядке, физическим и юридическим лицам;
- обеспечению градостроительной подготовки земельных участков, находящихся в федеральной собственности и собственности Тамбовской области;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земельных участков, а также изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- разработке и согласованию проектной документации;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем их дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих государственный и муниципальный земельный контроль и контролирующей градостроительную деятельность на территории города Мичуринска.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. На картах части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории города Мичуринска -статья 46;

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия-статья 47;

б) санитарно-защитные зоны-статья 48;

в) водоохранные зоны-статья 48;

3) основные территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.

3. На карте градостроительного зонирования территории города Мичуринска выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не предоставлены земельные участки физическим или юридическим лицам, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при

соблюдении требования, согласно которому последующие действия по предоставлению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам районов города;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 47) отображаются границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, иными документами в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 50). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- требованиям по оформлению фасадов вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 48 настоящих Правил) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков, объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 51 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 47-48, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 50 (глава 13), применяются с учетом ограничений, описание которых определяется утверждённым проектом зон охраны объектов культурного наследия и содержится в статьях 51-52 настоящих Правил

7. Для каждого земельного участка, объекта недвижимости, расположенного в границах города Мичуринска, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным статьей 49 настоящих Правил – в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;

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

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

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

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 49 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент настоящих Правил после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 49 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

9. Землепользователи, землевладельцы, собственники и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тамбовской области, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном статьей 39 настоящих Правил (за исключением случаев, установленных действующим законодательством);

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию города Мичуринска. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным правовым актом города Мичуринска;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в главе 7 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

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

10.2 минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

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

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

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

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

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, иным нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех граждан и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного и земельного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация города Мичуринска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных документов в управлении строительства архитектуры администрации города Мичуринска, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования вопросов землепользования и застройки в городе Мичуринске;
- обеспечение возможности предоставления администрацией города Мичуринска физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятая и утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил проектная документация, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

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

1) имеют вид, виды разрешенного использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 49 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды разрешенного использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статьи 49 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьям 48 и статьям 52 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 49 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 6 настоящих Правил.

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

После вступления в силу настоящих Правил глава города Мичуринска по представлению Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:

1) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

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

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3,4 статьи 5 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) земельные участки и объекты недвижимости, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов их разрешенного использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешения на

строительство, не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

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

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты города Мичуринска регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых территориальным органом Федерального агентства по распоряжению федеральной собственностью на территории Тамбовской области, органом администрации Тамбовской области по распоряжению областной собственностью, администрацией города Мичуринска (уполномоченным функциональным структурным подразделением администрации города Мичуринска) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной (до разграничения государственной собственности на землю, в федеральной, областной собственности) или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в территориальный орган Федерального агентства по управлению федеральным имуществом на территории Тамбовской области (в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности), в орган администрации Тамбовской области по распоряжению областной собственностью (в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и собственности области), в администрацию города Мичуринска (в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и в отношении согласования проектов границ земельных участков) с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования,

находящихся в муниципальной собственности, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов) на срок не более 5 лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

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

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии проведения публичных слушаний об изменении настоящих Правил в части изменения границ территориальных зон.

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

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

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляют структурные подразделения администрации города Мичуринска в области архитектуры, градостроительства и землепользования посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в городе Мичуринске землепользование и застройку от имени государственных органов Российской Федерации и Тамбовской области, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа - город Мичуринск Тамбовской области (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом для рассмотрения предложений по: внесению изменений и дополнений в настоящие Правила,

вопросов по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, вопросов предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии определяется главой города Мичуринска.

3. Мичуринский городской Совет депутатов определяет количественный и персональный состав своих представителей в Комиссии.

4. В состав Комиссии могут включаться представители федеральных органов государственной власти и органов государственной власти Тамбовской области.

5. Информация о работе Комиссии является открытой и доступной, подлежит размещению в средствах массовой информации и официальном сайте города Мичуринска.

Статья 9. Органы местного самоуправления и их полномочия по вопросам землепользования и застройки города Мичуринска.

1. Органами местного самоуправления города Мичуринска, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: глава города Мичуринска, представительный орган местного самоуправления – Мичуринский городской Совет депутатов, исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления - администрация города Мичуринска.

2. Глава города Мичуринска по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Мичуринска и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Мичуринска и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки города Мичуринска и проектов внесения в них изменений в Мичуринский городской Совет депутатов или об их отклонении;

- принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории города Мичуринска;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории города Мичуринска;

- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории города Мичуринска, необходимых для муниципальных нужд;

- принимает решения о развитии застроенных территорий;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области и нормативными правовыми актами города Мичуринска.

3. Мичуринский городской Совет депутатов:

- утверждает Правила землепользования и застройки города Мичуринска, изменения к ним;

- утверждает документы территориального планирования;
- утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;
- утверждает подготовленную на основе документов территориального планирования документацию по планировке территории, за исключением случаев, отнесенных к компетенции иных органов;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области и нормативными правовыми актами города Мичуринска.

4. Администрация города Мичуринска – осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории города Мичуринска в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области, и нормативными правовыми актами города Мичуринска:

- осуществляет функции заказчика по подготовке Правил;
- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям схем территориального планирования Генерального плана, техническим регламентам;
- выступает заказчиком по подготовке документации по планировке территории;
- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц градостроительных планов земельных участков;
- осуществляет проверку проектной документации по планировке на соответствие требованиям Генерального плана, требованиям технических регламентов и настоящим Правилам;
- направляет подготовленную документацию по планировке территории главе города Мичуринска на утверждение или отклоняет ее для доработки;
- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию в сфере регулирования землепользования и застройки в пределах своей компетенции;
- осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Мичуринска;
- осуществляет ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области и нормативными правовыми актами города Мичуринска.

Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

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

1) не разделенным на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются:

- градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих

лиц сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного и иного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления;

- жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

4. Органы местного самоуправления города Мичуринска распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления города Мичуринска распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

7. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав

третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно гражданскому и земельному законодательству не изъяты из оборота.

8. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 36 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории города Мичуринска (статья 46 настоящих Правил);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности,

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги при необходимости.

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

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового паспорта земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастре недвижимости.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки.

10. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21-23), иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

11. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 21-23 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом РФ и нормативным правовым актом уполномоченного органа Правительства Российской Федерации.

Утвержденный главой города Мичуринска в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

Утвержденные в установленном законодательством порядке градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 38-39 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 20 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

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

13. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе органов местного самоуправления города Мичуринска за счет средств бюджета города Мичуринска, или заинтересованных физических и юридических лиц за счет собственных средств.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов, указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации города Мичуринска победителем торгов за право собственности или аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

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

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки территорий, земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.

Территории, земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным федеральным законодательством, законодательством Тамбовской области и настоящими Правилами для:

1) градостроительной подготовки территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства - в порядке, определенном статьей 12 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации города Мичуринска - в порядке, определенном статьей 13 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства - в порядке, определенном статьей 14 настоящих Правил;

4) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления города Мичуринска - в порядке, определенном статьей 15 настоящих Правил;

5) градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей - в порядке, определенном статьей 16 настоящих Правил;

6) градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе администрации города Мичуринска - в порядке, определенном статьей 17 настоящих Правил;

7) градостроительной подготовки территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также администрации города Мичуринска - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

8) градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил;

9) градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов - в порядке, определенном статьей 20 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий с последующим предоставлением для строительства, обращаются к главе города Мичуринска с соответствующим заявлением.

2. Администрация города Мичуринска регистрирует заявление в день поступления и в течение четырнадцати рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата - получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка - лежат на стороне заявителя.

Порядок рассмотрения заявления и подготовки заключения детально регулируется административным регламентом оказания соответствующей муниципальной услуги.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем самостоятельных действий, если законодательством не определено иное.

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории.

5. По завершении действий, указанных в части 4 настоящей статьи, и при наличии комплекта документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, глава города Мичуринска в течение 10 рабочих дней после поступления документов принимает постановление администрации города Мичуринска, содержащее:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе такой документации либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение подготовительных и кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учёта образуемого земельного участка;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2 дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем.

6. Уполномоченный орган администрации города Мичуринска обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

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

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

8. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации города Мичуринска заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок предусмотренный действующим законодательством.

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

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации города Мичуринска.

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

2. Уполномоченный орган администрации города Мичуринска организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого уполномоченным органом администрации города Мичуринска в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией города Мичуринска и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, являются:

- решение администрации города Мичуринска о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории.

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

- получает согласование органа архитектуры подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с уполномоченным органом администрации города Мичуринска обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

- передает администрации города Мичуринска - заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Уполномоченное главой города Мичуринска должностное лицо в течение семи рабочих дней:

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

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

7. Глава города Мичуринска в течение семи рабочих дней после поступления документов утверждает документацию по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета

сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов.

8. Уполномоченный орган администрации города Мичуринска в соответствии с законодательством обеспечивает:

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

- проведение торгов;

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

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства.

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков (собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения), либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

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

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

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка.

3. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством, статьями 37-41 настоящих Правил.

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

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством, статьями 37-41 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии: а) получения указанными лицами от администрации города Мичуринска согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории города Мичуринска); б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой города Мичуринска; в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления города Мичуринска.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе города Мичуринска в установленном порядке

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам,

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов, в том числе в форме проектов границ или проектов планировки территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой города Мичуринска, в том числе с учётом предложений, определенных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных Главой Мичуринска расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

6) утверждённой Мичуринским городским Советом депутатов адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определённых подпунктами 5 и 6 настоящего пункта.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определённых подпунктами 5 и 6 пункта 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определённых подпунктами 5 и 6 пункта 3 и абзацем первым настоящего пункта.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, устанавливаются требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом главой 7 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определённых

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тамбовской области или муниципальной собственности города Мичуринска, законом Тамбовской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Органы местного самоуправления города Мичуринска могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления города Мичуринска по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях может осуществляться в следующих формах:

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

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

7. Инициатива органов местного самоуправления города Мичуринска по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана),

подготовленного в соответствии с Генеральным планом города Мичуринска, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных или муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей.

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности города Мичуринска, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию города Мичуринска. Заявление составляется в произвольной форме. В приложении к заявлению указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану города, настоящим Правилам и заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

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

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

2) поддержать инициативу заявителя путем направления его заявления в уполномоченный орган администрации города Мичуринска, откуда ему направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией города Мичуринска об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации города Мичуринска.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено постановлением главы города Мичуринска, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить уполномоченному органу администрации города Мичуринска:

- схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом

Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства перед заявителем уполномоченного органа администрации города Мичуринска:

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

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

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных уполномоченный орган администрации города Мичуринска направляет заключение главе города Мичуринска.

Глава города Мичуринска в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

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

- о назначении уполномоченного органа администрации города Мичуринска по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

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

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

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

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

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе администрации города Мичуринска.

1. Администрация города Мичуринска участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей управления архитектуры и градостроительства или иного уполномоченного структурного подразделения администрации города Мичуринска.

2. Управление архитектуры и градостроительства или иное уполномоченное структурное подразделение администрации города Мичуринска в рамках выполнения своих полномочий и

функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана города Мичуринска, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом РФ для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4,5,6 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также администрации города Мичуринска).

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством, статьей 12 настоящих Правил;

- администрации города Мичуринска, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством, статьей 13 настоящих Правил;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства; - в порядке, определенном в соответствии с законодательством, частью 4 данной статьи настоящих Правил;

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

- действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается в составе проекта межевания в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка:

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно, - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

Уполномоченный орган администрации города Мичуринска при подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания учитывает следующие требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков, на которых расположено несколько многоквартирных домов.

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

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

- управлением архитектуры и градостроительства или иным уполномоченным структурным подразделением администрации города Мичуринска - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей

Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих территорий неделимыми – в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. Указанные проекты межевания в обязательном порядке подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

Проект межевания территории, в состав которого входит градостроительный план земельного участка, а также документы проведенных согласований, протоколы и итоговые документы публичных слушаний направляются главе города Мичуринска, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении проекта межевания территории;

- об отказе в утверждении проекта межевания территории с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главе города Мичуринска.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы города Мичуринска об утверждении проекта межевания территории и в порядке, определенном настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующую заявку в администрацию города Мичуринска. Администрация города Мичуринска регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с администрацией города Мичуринска договор об оказании услуг в части подготовки проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома, если иное не определено законодательством,

определяющего возможность оказания данного вида услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой города Мичуринска.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой города Мичуринска.

- постановления администрации города Мичуринска, принятого на основании обращения структурных подразделений администрации города Мичуринска, Комиссии по землепользованию и застройке, применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Структурное подразделение администрации города Мичуринска в области архитектуры и градостроительства обеспечивает реализацию инициатив администрации города Мичуринска в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

1. Градостроительную подготовку земель общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет уполномоченное структурное подразделение администрации города Мичуринска.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой города Мичуринска.

В соответствии с земельным законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется Правилами определения

и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается управлением архитектуры и градостроительства или иным уполномоченным структурным подразделением администрации города Мичуринска, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам, в порядке, определенном постановлением правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»:

а) управления градостроительства и архитектуры или иного уполномоченного структурного подразделения администрации города Мичуринска – в случаях подготовки по инициативе администрации города Мичуринска земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции. Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Администрация города Мичуринска обладает правом контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно–технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами. Администрация города Мичуринска вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию города Мичуринска, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, землепользователям, землевладельцам, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков, землепользователями, землевладельцами и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в администрацию города Мичуринска обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Уполномоченный орган администрации города Мичуринска в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части неущемления прав третьих лиц, проживающих, или имеющих объекты недвижимости на смежно расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении уполномоченного органа администрации города Мичуринска рекомендации при подготовке проектной документации, а уполномоченный орган администрации города Мичуринска проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности города Мичуринска.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

2) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава земель, находящихся в муниципальной собственности города Мичуринска, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченный орган администрации города Мичуринска об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности города Мичуринска.

9. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащих комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в уполномоченный орган администрации города Мичуринска с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.

Статья 21. Общие положения о планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Законом Тамбовской области «О градостроительной деятельности в Тамбовской области», настоящими Правилами.

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

- проекты планировки без проектов межевания в их составе;
- проекты планировки с проектами межевания в их составе;
- проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются функциональным подразделением

администрации города в области архитектуры и градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, иных объектов, включая планировочно обособленные части кварталов, линейные объекты);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

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

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются: а) по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков; б) в соответствии с планами и программами, утвержденными органами местного самоуправления города Мичуринска и включающими подготовку градостроительных планов земельных участков за счет средств бюджета города Мичуринска.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- а) красные линии, с выделением основных и вспомогательных красных линий;
- б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- в) границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
- ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции;
- и) границы зон действия публичных сервитутов.

5. Положения документации по планировке территории города Мичуринска о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию необходимых земельных участков, по их изъятию, в случае если они находятся в частной собственности, для государственных и муниципальных нужд, а также по их строительству и последующей эксплуатации. Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Тамбовской области.

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений Правил землепользования и застройки города Мичуринска в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

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

В составе проекта межевания территории градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков.

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

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права, а также отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены градостроительные регламенты.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

4. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд;

- содержится информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия.

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

- подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

- проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность (в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель) и подготовки кадастрового паспорта земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Статья 23. Основные положения порядка подготовки документации по планировке территории города.

1. Порядок подготовки документации по планировке территории города Мичуринска определяется федеральными и областными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

2. Документация по планировке территории города Мичуринска, за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения, разрабатывается в соответствии с постановлением администрации города Мичуринска. Постановления администрации города Мичуринска о разработке документации по планировке территории города Мичуринска, принимаются в соответствии с Генеральным планом города Мичуринска, настоящими Правилами по инициативе органов местного самоуправления города Мичуринска в отношении земельных участков, расположенных на территории города, за исключением земельных участков находящихся в федеральной или областной собственности, физических или юридических лиц - в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии

соответствующего органа государственной власти), или в части иных земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).

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

3. Постановление администрации города Мичуринска о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города и иной официальной информации, в течение 10 дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации города Мичуринска.

4. Физические или юридические лица вправе в двухнедельный срок со дня опубликования постановления администрации города Мичуринска о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории) направить в администрацию города Мичуринска свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. В случае если разработка документации по планировке территории города Мичуринска производится по заказам органов местного самоуправления города Мичуринска, муниципальных учреждений, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета города Мичуринска. В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории города Мичуринска осуществляется за счет средств заявителей.

6. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком и согласованным структурными подразделениями администрации города Мичуринска в области архитектуры, градостроительства и землепользования.

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

7. Подготовленные проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков согласовываются с:

- администрацией города Мичуринска;
- соответствующим органом по инженерной защите Тамбовской области (в случае, если территория подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера);
- государственным органом по охране объектов историко-культурного наследия (если на данной территории расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) или вновь выявленные объекты культурного наследия или объект находится в защитной зоне памятника);
- территориальным органом федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (если необходимо установление санитарно-защитных зон либо используются ранее установленные санитарно-защитные зоны);
- государственным органом по охране окружающей среды (если на данной территории располагаются водоохранная зона, объекты рекреационного назначения);

8. Разработанные и согласованные проекты планировки территорий и проекты межевания территории направляются в уполномоченное структурное подразделение администрации города Мичуринска в области архитектуры и градостроительства, которое осуществляет их

проверку на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По результатам проверки указанное структурное подразделение администрации города Мичуринска принимает соответствующее решение о направлении документации главе города Мичуринска или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Проекты планировки территорий и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации города Мичуринска, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется муниципальным правовым актом Мичуринского городского Совета депутатов с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Мичуринска в сети "Интернет".

Уполномоченное структурное подразделение администрации города Мичуринск в области архитектуры и градостроительства направляет главе города Мичуринска подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава города Мичуринска, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклонении такой документации и направлении ее в структурное подразделение администрации города Мичуринска в области архитектуры и градостроительства на доработку, с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение десяти дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации города Мичуринска в сети «Интернет».

11. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию города Мичуринска с заявлением о выдаче ему градостроительного плана сформированного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют настоящие Правила, проведение процедур, предусмотренных частями 2-10 настоящей статьи, не требуется. Администрация города Мичуринска в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения организует подготовку градостроительного плана земельного участка. Градостроительный план земельного участка утверждается главой города Мичуринска. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

12. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в структурное подразделение администрации города Мичуринска, уполномоченное для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Мичуринска.

Глава 6. Положения о порядке предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам.

Статья 24. Основные положения о порядке предоставления земельных участков на территории города из состава государственных и муниципальных земель.

1. Формирование земельных участков для предоставления в целях строительства осуществляется на основании утверждённой в установленном порядке документации по планировке территории, за исключением случаев, установленных законодательством.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами.

3. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

4. Порядок предоставления собственникам объектов капитального строительства прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 12,13 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 14-17 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

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 органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

7. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 19 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Статья 25. Регулирование вопросов землепользования органами местного самоуправления города Мичуринска.

1. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, находящихся в муниципальной собственности города Мичуринска.

В соответствии с принципом земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости передача прав на находящиеся в муниципальной собственности города Мичуринска здания, строения, сооружения, помещения в них осуществляется исключительно с одновременной передачей прав на земельные участки, занимаемые ими и необходимые для их использования.

Стоимость земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков определяются исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном федеральным законодательством об оценочной деятельности и нормативными правовыми актами города Мичуринска.

2. Особенности предоставления прав на находящиеся на территории города Мичуринска неделимые земельные участки, занимаемые зданиями, строениями, сооружениями

Права на находящиеся на территории города Мичуринска неделимые земельные участки, занимаемые зданиями, строениями, сооружениями, приобретаются в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Лица, правообладатели помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, имеют право на заключение договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора либо право вступления в ранее заключенный договор.

В случае отсутствия совместного обращения граждан или юридических лиц с целью приобретения прав на земельный участок уполномоченный орган администрации города Мичуринска в рамках своей компетенции принимает решение о предоставлении земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора на основании заявления первого обратившегося из указанных в настоящей статье лиц. При этом в договоре аренды предусматривается условие сохранения иными правообладателями помещений в этом здании права на безусловное вступление в этот договор.

Если все здания, строения, сооружения или отдельные его части (помещения) находятся в пользовании лиц на основании договоров аренды, договор аренды земельного участка, занятого вышеуказанным зданием, строением, сооружением, заключается со множественностью лиц на стороне арендатора на срок, соответствующий максимальному сроку, установленному в договорах аренды данного здания, строения, сооружения или помещений в нем.

При наличии в здании, строении, сооружении собственников и арендаторов помещений, на земельный участок, занимаемый зданием, строением, сооружением, заключается долгосрочный договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора. В договоре аренды земельного участка устанавливается требование к арендатору помещений в здании, строении, сооружении о его выходе из договора аренды земельного участка при прекращении действия договора аренды помещения в указанном здании.

3. Оформление прав на земельный участок при переходе права собственности на расположенное на нем здание, строение, сооружение.

Подлежат учету в уполномоченном органе города Мичуринска размеры и границы земельного участка, занимаемого зданием, строением или сооружением и необходимого для их использования, права на который переходят к новому собственнику здания, строения или сооружения и оформляются в порядке, установленном федеральным и областным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Мичуринска.

4. Отчуждение земельных участков.

Отчуждение земельных участков на территории города Мичуринска из земель города осуществляется в случаях и порядке, установленных федеральным законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Мичуринска.

Собственники капитальных зданий, строений сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для их использования (эксплуатации), за исключением случаев, предусмотренных законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Мичуринска

Планы, определяющие площадь и границы земельных участков, отчуждаемых в соответствии с настоящей статьей, а также при приватизации зданий, строений или сооружений, при отсутствии сведений о них в государственном кадастре недвижимости или изменении установленных требований и ограничений к использованию земельного участка, разрабатываются с учетом требований федерального законодательства, постановлений Правительства РФ, других нормативных актов, определяющих порядок проведения территориального землеустройства.

Отчуждению из земель города не подлежат земельные участки:

а) предусмотренные Генеральным планом развития города Мичуринска для использования в государственных, общественных и муниципальных интересах, в том числе занятые малоэтажной индивидуальной застройкой в центральной части города и

промышленными, транспортными и иными объектами, предусмотренными к выносу и перемещению из жилой рекреационной зон города;

б) ограниченные в обороте по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением установленных федеральным законом случаев;

в) зарезервированные для общественных и муниципальных нужд по основаниям, установленным в п.4 статьи 28 Земельного кодекса РФ;

г) отнесенные к землям общего пользования: земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы и т.п.;

д) отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий;

е) на которых расположены памятники истории и культуры, иные объекты историко-культурного назначения в соответствии с перечнем, установленным законом Тамбовской области;

ж) использование которых, а также расположенных на них зданий, строений, сооружений или их частей, не соответствует требованиям и ограничениям к использованию этих земельных участков, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам и нормативам, кроме случаев, когда земельные участки отчуждаются для их приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к использованию этих земельных участков;

з) под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации.

Изыятия, в т. ч. путем выкупа, земельных участков для государственных, областных или муниципальных нужд осуществляются по основаниям, в порядке и на условиях, установленных земельным, градостроительным и гражданским законодательством Российской Федерации.

5. Плата за использование земель на территории города Мичуринска.

Использование земель, находящихся на территории города Мичуринска, является платным, за исключением случаев, установленных федеральными и областными законами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Мичуринска.

Формами платы за использование земель, находящихся на территории города Мичуринска, являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Мичуринска, устанавливаются, органами местного самоуправления города Мичуринска.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также применяется для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности города Мичуринска.

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных Земельным кодексом РФ. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

6. Осуществление муниципального контроля за использованием земель на территории города Мичуринска.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города Мичуринска осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, законами, Тамбовской области, а также муниципальным правовым актом Мичуринского городского Совета депутатов.

7. Обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по охране земель города Мичуринска.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны:

а) проводить мероприятия, в том числе с привлечением специализированных организаций, по предотвращению и ликвидации радиоактивного и химического загрязнения, захламления земельных участков, другого негативного воздействия хозяйственной деятельности;

б) мероприятия по предотвращению порчи земель и развития природных процессов, оказывающих негативное влияние на состояние земельных участков;

в) обеспечивать режим использования земель города Мичуринска, установленный требованиями градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других правил;

г) осуществлять другие мероприятия по охране земель, предусмотренные федеральным, областным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Мичуринска.

Глава 7. Публичные слушания.

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, а также вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее Публичные слушания)- это обсуждение проектов муниципальных правовых актов с участием жителей города Мичуринска.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом города Мичуринска и Положением «О публичных слушаниях в городе Мичуринске» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проект правил землепользования и застройки города Мичуринска и проекты изменений в них;

2) проекты планировки территории и межевания территории города;

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

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

Статья 27. Инициаторы проведения публичных слушаний.

Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1) части 3 статьи 26 настоящих Правил, проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по инициативе главы города Мичуринска. Публичные слушания по иным вопросам, указанным в части 3 статьи 26 настоящих Правил, проводятся Комиссией по землепользованию и застройке города Мичуринска.

Комиссии при проведении публичных слушаний руководствуется Уставом города Мичуринска и Положением «О публичных слушаниях в городе Мичуринске» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

Статья 28. Участники публичных слушаний.

1. Участники публичных слушаний имеют право участвовать в обсуждении вопроса, вынесенного на публичные слушания, в том числе задавать уточняющие вопросы по позиции и (или) аргументам выступающего участника публичных слушаний, высказывать свое мнение, вносить свои предложения.

2. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссии свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых проектов, для включения их в протокол публичных слушаний.

Статья 29. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск и внесения изменений в них.

1. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и внесению в них изменений составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2. При проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекту изменений в них в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория города может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Тамбовской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил землепользования и застройки и проекта изменений в них (далее – проект) Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия по землепользованию и застройке направляет извещения о

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

5. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе города Мичуринска. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 30. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории.

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

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

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

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в газете «Мичуринская жизнь» и размещается на официальном сайте города Мичуринска в сети «Интернет».

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей города Мичуринска о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Статья 31. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае,

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

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

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

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в газете «Мичуринская жизнь» и размещается на официальном сайте города Мичуринска в сети «Интернет».

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города Мичуринска о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Статья 32. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, Уставом города Мичуринска и Положением «О публичных слушаниях в городе Мичуринске» с учетом положений, предусмотренных статьей 31 настоящих Правил.

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

Глава 8. Положения о развитии застроенных территорий, об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.

Статья 33. Развитие застроенных территорий города.

1. Развитие застроенной территории города Мичуринска осуществляется на условиях и в порядке, определяемом Градостроительным кодексом РФ, Гражданским кодексом Российской

Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

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

3. Решение о развитии застроенной территории принимается главой города Мичуринска по инициативе администрации Тамбовской области, органов местного самоуправления города Мичуринска, физических и юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также нормативов градостроительного проектирования города Мичуринска (при их отсутствии - утвержденных Мичуринским городским Советом депутатов расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

4. 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 Мичуринским городским Советом депутатов.

5. 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.

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

6. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

7. Договор о развитии застроенной территории заключается администрацией города Мичуринска с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Существенные условия договора о развитии застроенной территории, права и обязанности сторон и возможность одностороннего отказа от исполнения договора устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. Решение о проведении указанного аукциона принимается главой города Мичуринска.

9. Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Указанные земельные участки по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляются бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанные земельные участки определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Статья 34. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд определяется гражданским, земельным законодательством, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Тамбовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами города Мичуринска, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах городского округа, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городского округа;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, а в отношении земельных участков, находящихся в собственности Тамбовской области или муниципальной собственности муниципального образования город Мичуринск - также законами Тамбовской области.

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

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

Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, принимается специально уполномоченным Правительством Российской Федерации исполнительным органом государственной власти.

Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Тамбовской области, принимается уполномоченным органом государственной власти Тамбовской области.

Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования, принимается администрацией города Мичуринска.

Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Порядок подготовки оснований для принятия решения о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом РФ, Законом Тамбовской области «О градостроительной деятельности в Тамбовской области», настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с земельным и градостроительным законодательством:

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

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании земель должен содержать сведения и документы определенные соответствующим постановлением Правительства Российской Федерации.

5. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем 7 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 20 лет.

6. Решения о резервировании земельных участков, находящихся в пределах границы города Мичуринска принимаются: при наличии вышеуказанной документации по планировке территории, принятой в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке:

- уполномоченным федеральным органом государственной власти в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- специально уполномоченным администрацией Тамбовской области исполнительным органом государственной власти – в отношении земельных участков, находящихся в областной собственности;

- администрацией города Мичуринска – в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и находящихся в муниципальной собственности.

7. Срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, определяется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 36. Публичные сервитуты.

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Тамбовской области, муниципальным правовым актом администрации города Мичуринска в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; свободного доступа к прибрежной полосе и других случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Применительно к правилам, предусмотренным Гражданским Кодексом, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке города Мичуринска в порядке, определяемом главой 7 настоящих Правил.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

7. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков устанавливаются действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 37. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и статьей 39 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:
- не требуется разрешение на строительство;
 - требуется разрешение на строительство.

Статья 38. Подготовка проектной документации.

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области, настоящими Правилами.

Осуществление подготовки 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). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

2. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным абзацем 3 части 1 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного Кодекса Российской Федерации перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

3. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

4. Технические условия, необходимые для разработки проектной документации, предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 года № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» (в случае отмены данного постановления, иным постановлением, регулирующим указанные отношения).

1) 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 органов местного самоуправления 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. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

2) 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.

3) Орган местного самоуправления 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.

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешения на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом РФ и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

6. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

7. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

8. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

Статья 39. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство в городе Мичуринске выдается в соответствии с федеральным и областным законодательством, настоящими Правилами.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией города Мичуринска, за исключением случаев, предусмотренных [частями 5](#) и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

3. Застройщик направляет в администрацию города Мичуринска заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации документов. Документы, предусмотренные частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, могут быть направлены в электронной форме.

4. Администрация города Мичуринска (структурное подразделение по архитектуре и градостроительству) в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также 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;

- выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Разрешение на строительство по заявлению застройщика может выдаться на отдельные этапы строительства, реконструкции.

6. Администрация города Мичуринска отказывает выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных [частями 7 и 9](#) статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с [частями 7.1 и 9.1](#) статьи 51 Градостроительного кодекса, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

7. 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;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Тамбовской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьей 49 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменением пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенным муниципальным нормативным правовым актом.

8. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 5 настоящей статьи. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

9. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией города Мичуринска по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

10. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 10.1 настоящей статьи.

10.1. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения администрации города Мичуринска в случае:

- 1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;
- 3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;
- 4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами.

10.2. Администрацией города Мичуринска принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами по основаниям, указанным в части 10.1 настоящей статьи.

10.3. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на земельные участки по основаниям, указанным в [пунктах 1 - 3 части 10.1](#) настоящей статьи, посредством обеспечения доступа администрации города Мичуринска к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Администрацией города Мичуринска принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в части 10.2 настоящей статьи, при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

10.5. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

10.6. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

10.7. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

10.8. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

10.9. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недр, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

10.10. Лица, указанные в [частях 10.5 - 10.7](#) и [10.9](#) настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка администрацию города Мичуринска с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 10.5 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 10.6 и [10.7](#) настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 10.7 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 10.9 настоящей статьи.

10.11. Лица, указанные в [частях 10.5 - 10.7](#) и [10.9](#) настоящей статьи, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в администрацию города Мичуринска копии документов, предусмотренных [пунктами 1 - 4](#) части 10.10 настоящей статьи.

10.12. В случае, если документы, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 10.10 настоящей статьи, не представлены заявителем, администрации города Мичуринска обязана запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти.

10.13. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в администрацию города Мичуринска обязано представить лицо, указанное в части 10.5 настоящей статьи.

10.14. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в [части 10.10](#) настоящей статьи, администрация города Мичуринска, принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

10.15. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 10.10 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 10.13 настоящей статьи;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном частью 10.7 настоящей статьи.

10.16. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство администрация города Мичуринска уведомляет о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

11. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 40. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта 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, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

3.1. В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее - работы по организации строительства) включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного Кодекса Российской Федерации перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

3.2. В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции застройщиком или заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик должен направить в органы, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора извещение о начале таких работ в порядке предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями

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

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

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

Статья 41. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в городе Мичуринске выдается в соответствии с федеральным и областным законодательством, настоящими Правилами.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается администрацией города Мичуринска.

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию города Мичуринска непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к которому прилагаются документы, предусмотренные ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Администрация города Мичуринска в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, приложенных к заявлению, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

5. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта администрацией города Мичуринска не проводится.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию допускается только по основаниям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

7. Разрешение на ввод в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в администрацию города Мичуринска переданы безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочная организация земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

8. 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.

9. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

10. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию администрация города Мичуринска, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в [пункте 5.1 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти Тамбовской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила.

Статья 42. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области .

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

2. Основаниями для рассмотрения главой города Мичуринска вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города Мичуринска, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию по землепользованию и застройке города Мичуринска:

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

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

3) органами местного самоуправления города Мичуринска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города;

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;

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

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

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.

Статья 43. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, разрешения на такое изменение с учетом результатов публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

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

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

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

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

5.2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Комиссия организует проведение публичных слушаний в соответствии с положениями главы 7 настоящих Правил.

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

5.4. Глава города Мичуринска в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5.3 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием

причин принятого решения.

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

Статья 44. Контроль за использованием объектов недвижимости.

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

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

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

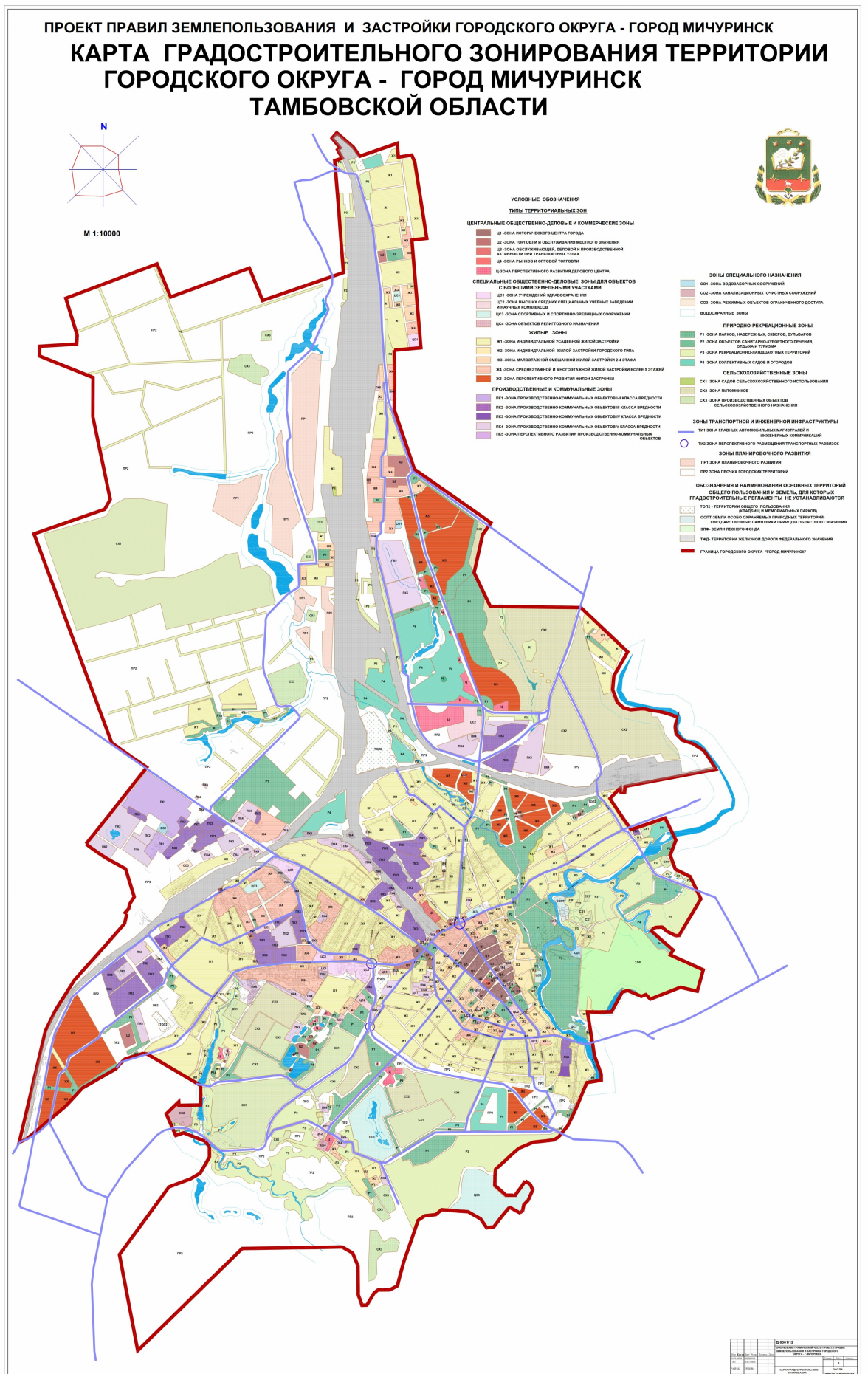
Статья 45. Ответственность за нарушения Правил.

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

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Глава 12. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 46. Карта градостроительного зонирования территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.



Статья 47. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом следующих положений:

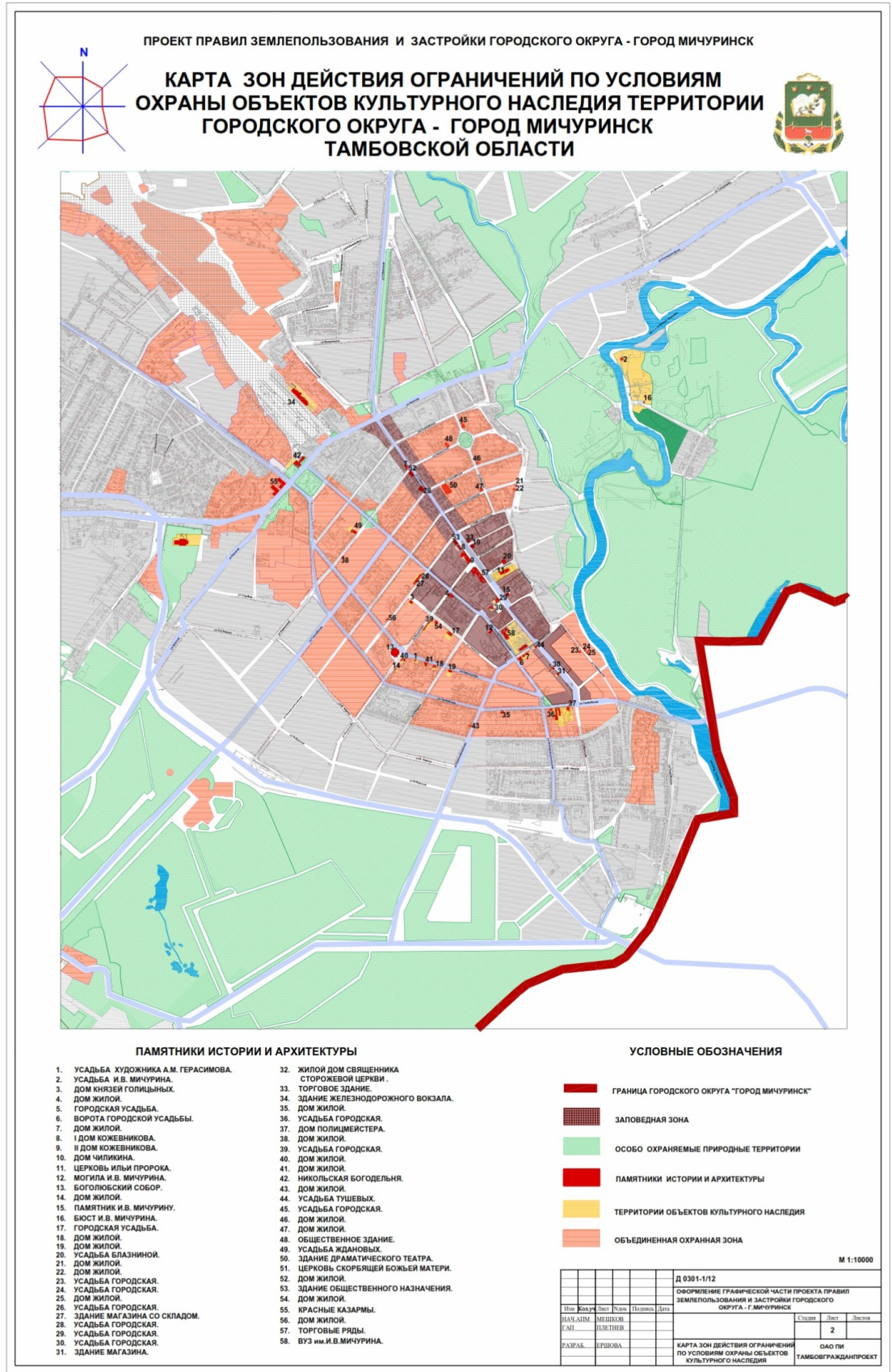
1) до вступления в силу настоящих Правил документом, регулирующим использование недвижимости с позиций охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования город Мичуринск, являлся раздел «Проект зон охраны памятников истории и культуры города Мичуринска» Генерального плана;

2) на настоящей карте отражены решения указанного раздела Генерального плана;

3) отраженная на настоящей карте информация используется вплоть до введения в действие в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия;

4) после вступления в силу в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия:

регулирование использования недвижимости с позиций охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе проекта зон охраны объектов культурного наследия; в настоящие Правила вносятся соответствующие изменения в виде отображения картографической информации проекта зон охраны объектов культурного наследия, а также описания ограничений, содержащихся в указанном проекте.



Статья 48. Карта санитарно-защитных и водоохранных зон на территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

На настоящей карте отображены санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиНом (Санитарными правилами и нормативами) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и водоохранные зоны рек и озер:

- 1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;
- 2) размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Статья 49. Градостроительное зонирование территории города. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

1. Градостроительное зонирование территории города выполнено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тамбовской области.

2. Ограничения на использование территории для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

- историко-культурных комплексов и объектов (памятников истории и культуры);
- санитарных и санитарно-защитных зонах;
- водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах;
- зонах залегания полезных ископаемых;
- территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий (используется информация соответствующего раздела генерального плана.).

3. В результате градостроительного зонирования территории города выделены следующие территориальные зоны (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Типы зон	Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
Ц Центральные Общественно-деловые и коммерческие зоны	Ц-1	Зона исторического центра города
	Ц-2	Зона торговли и обслуживания местного значения
	Ц-3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных узлах
	Ц-4	Зона рынков и оптовой торговли
	Ц	Зона перспективного развития делового центра
	ЦС-1	Зона учреждений здравоохранения

ЦС Специальные общественно-деловые зоны для объектов с большими земельными участками	ЦС-2	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
	ЦС-3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
	ЦС-4	Зона объектов религиозного назначения
Ж Жилые зоны	Ж-1	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
	Ж-2	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
	Ж-3	Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2 – 4 этажа
	Ж-4	Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 5этажей и более
	Ж-5	Зона перспективного развития жилой застройки
ПК Производственные и коммунальные зоны	ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса вредности
	ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
	ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

	ПК-4	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
	ПК-5	Зона перспективного развития производственно-коммунальных объектов
СО Зоны специального назначения	СО-1	Зона водозаборных сооружений
	СО-2	Зона канализационных очистных сооружений
	СО-3	Зона режимных объектов ограниченного доступа
Р Природно-рекреационные зоны	Р-1	Зона парков, набережных, скверов, бульваров
	Р-2	Зона объектов санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма
	Р-3	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
	Р-4	Зона коллективных садов и огородов
СХ Сельскохозяйственные зоны	СХ-1	Зона садов сельскохозяйственного использования
	СХ-2	Зона питомников
	СХ-3	Зоны производственных объектов сельскохозяйственного назначения
ТИ Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры	ТИ-1	Зона главных автомобильных магистралей и инженерных коммуникаций
	ТИ-2	Зона транспортных развязок

ПР Зона планировочного развития	ПР-1	Зона планировочного развития
	ПР-2	Зона прочих городских территорий

Статья 49-1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны.

Ц-1. Зона исторического центра города

Зона исторической застройки Ц –1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции недвижимости на территориях исторической застройки, где сосредоточено наибольшее количество памятников архитектуры и сочетаются объекты разных функций: административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков, проектные организации;
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- консульские представительства;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видео салоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров, рынки;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- Дворец бракосочетаний;
- танцзалы, дискотеки;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- коммунальные предприятия, связанные с обслуживанием городского хозяйства;
- блокированные односемейные дома с участками;
- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки для объектов деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома, встроенные односемейные жилые дома, блокированная, индивидуальная застройка;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,7 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.
4. Этажность застройки территории – до 5-ти этажей.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

Подробнее параметры застройки описаны в статье 50.

Ц-2. Зона торговли и обслуживания местного значения

Зона торговли и обслуживания местного значения Ц - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- видео салоны;
- компьютерные центры;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону), бассейны;
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники; консультативные поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

«Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск»

- парковки для объектов деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);
- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни;
- рынки открытые и закрытые;
- бани, сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,2 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.
4. Этажность застройки территории – до 9-ти этажей.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

Ц-3. Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных узлах

Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных узлах Ц - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала, железнодорожного вокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автобусный вокзал, железнодорожный вокзал, речной вокзал;
- объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- магазины, торговые комплексы, рынки торговой площадью до 600,0 кв.м.;
- рекламные агентства;
- туристические агентства;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- издательства и редакционные офисы;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;
- отделения, участковые пункты милиции;
- видеосалоны;
- компьютерные центры;
- спортивные залы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки, автостоянки для объектов деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные туалеты;
- кемпинги, мотели;
- бани, сауны.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

Ц-4. Зона открытых рынков, оптовой торговли

Зона открытых рынков (базаров) и оптовой торговли Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства, использования и реконструкции объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского и регионального значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания (общей площадью не более 150 кв.м);
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- аптеки;
- приемные пункты химчисток.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- залы рекреации;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- парковки для объектов торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- примерочные;
- скверы и участки зеленых насаждений;
- транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- междугородние переговорные пункты;
- бани, сауны;
- фотосалоны;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения банков, пункты приема валюты;
- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
- аптеки;
- некоммерческие коммунальные предприятия–жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты, связанные с управлением культа;
- бильярдные, видео-залы и другие развлекательные учреждения;
- оптовая торговля «с колес»;
- пункты приема вторсырья;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- мотели, кемпинги.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.

Ц- Зона перспективного развития делового центра

Зона перспективного развития деловых центров Ц выделена для формирования общественно-деловых и коммерческих зон с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 42 настоящих Правил.

Параметры застройки будут определены после выполнения проекта планировки территории.

Статья 49-2. Градостроительные регламенты. Специальные общественно-деловые зоны для объектов с большими земельными участками.

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний

ЦС-1. Зона учреждений здравоохранения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;

- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки для объектов оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- зеленые насаждения.

Параметры застройки:

1. Площадь озеленения земельных участков – не менее 50 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 0,45 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.
4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 5.
5. Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; красной линией застройки – 25 м.

ЦС–2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения, специализированные школы;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- общежития;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- объекты, связанные с отправление культа;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;
- открытые автостоянки.

Параметры застройки:

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 0,45 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - согласно расчету.
4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5.
5. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

ЦС-3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;

- кинотеатры, видео салоны;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радио студии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани; сауны;
- общественные туалеты;
- парковки для объектов спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,60 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,2-0,4 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.

ЦС–4. Зона объектов религиозного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, связанные с *отправлением* культа;
- объекты, сопутствующие *отправлению* культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

-исторически сложившиеся территории школ.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,8 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,25 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.

Статья 49-3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие дома с участками площадью 300 – 2000 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки:1-3 машиноместа на индивидуальный участок;
- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские мощностью до 5 кВт);
- хозяйственные постройки, навесы для подсобного хозяйства;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи, парники;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, индивидуальные скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки для объектов обслуживающих и коммерческих видов использования.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 300 м².
2. Коэффициент застройки территории – 0,6 от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,3 от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - 5 м на вновь отводимых территориях и по сложившейся линии застройки для существующих основных строений.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями Свода правил «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных мест».

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
 - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
5. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ж–2. Зона индивидуальной жилой застройки городского типа.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (коттеджи) с участками 300 – 1500 кв.м;
- блокированные индивидуальные жилые дома с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 1-3 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды,
- семейные бани;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки для объектов обслуживающих и коммерческих видов использования.

Параметры:

при высоте зданий до 3-х этажей:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома – 300 м².
2. Минимальная площадь участка блокированного жилого дома на одну семью – 80 м².
3. Коэффициент застройки – не более 0,75 от площади земельного участка.
4. Коэффициент озеленения – не менее 0,2 от площади земельного участка.
5. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки.
- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями свода правил «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных мест».

Примечания:

1. Требования п. 4 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м.
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
- шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

4. Предприятия обслуживания, являющиеся условно разрешенными видами использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

6. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ж-3. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2 – 4 этажа

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных индивидуальных жилых домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с набором услуг. Разрешено размещение объектов обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные *индивидуальные жилые* дома с участками;
- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей;

«Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск»

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно-стоящие, встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные) ;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки для объектов обслуживающих и коммерческих видов использования.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м², односемейного – 300 м².

2. Коэффициент застройки – не более 0,75 от площади земельного участка.

3. Коэффициент озеленения – не менее 0,1 от площади земельного участка.

4. Минимальные расстояния от границ земельных владений до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки.
- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями свода правил «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных мест».

Ж-4. Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 5 этажей и более

Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки Ж-4 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 5 этажей и более. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, коммунальные предприятия, связанные с обслуживанием городского хозяйства, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома 5 этажей и более;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- парковки для объектов культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи многоэтажные, подземные и наземные, автостоянки на отдельном земельном участке;

- парковки для объектов культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1200 м².
2. Коэффициент застройки – 0,75 от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 0,15 от площади земельного участка.
4. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.
5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – согласно расчету.

Ж-5. Зона перспективного развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки Ж – 5 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 42 настоящих Правил.

Параметры застройки будут определены после выполнения проекта планировки территории.

Статья 49-4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК–1. Зона производственно-коммунальных объектов I – II класса вредности

Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований (санитарно-защитная зона 1000м - 500м).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, конторы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

«Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск»

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности

Зона ПК - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. (санитарно-защитная зона 300м) .

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные парки;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

ПК–3. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования

недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. (санитарно-защитная зона 100м) .

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- озеленение.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

ПК–4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. (санитарно-защитная зона 50м) .

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

ПК–5. Зона перспективного развития производственно-коммунальных объектов

Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз на перспективу в соответствии с генеральным планом г. Мичуринска.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аптеки;
- ветеринарные станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- скверы, зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

«Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск»

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- бани, сауны;
- гостиницы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины;
- общежития;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,7 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

Статья 49-5 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения СО-1. Зона водозаборных сооружений.

Зона СО-1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Территориальным управлением Роспотребнадзора по Тамбовской области. Запреты на использование недвижимости в зоне СО-1 и на сопряженных территориях определены разновидностью зоны с особыми условиями использования территорий – охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы;
- цеха по розливу питьевой воды;

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

СО–2. Зона канализационных очистных сооружений

Зона СО - 2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с Территориальным управлением Роспотребнадзора по Тамбовской области.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

СО-3. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования недвижимости

- Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта) ;
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Конфессиональные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.

Статья 49-6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р-1. Зона парков, набережных, скверов, бульваров

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Данная зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;
- ботанический сад;
- набережные;
- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и летние эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- тир;
- лодочные станции;
- озеленение;

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- парковки;
- площадки для выгула собак;
- искусственные водные сооружения.

Параметры застройки:

Баланс территории

Территория	Разделение территории, %
Зеленые насаждения	50-65
Аллеи и дороги	10-15
Площадки	8-10
Сооружения	15-20

Р–2. Зона объектов санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции,
- яхт-клуб.
- лыжные спортивные базы,
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала,
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры,;
- видеосалоны,
- аттракционы,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- библиотеки,
- музеи, выставочные залы, галереи,
- магазины,
- торговые павильоны,
- торговые киоски,
- лоточная торговля,
- сезонные обслуживающие объекты,
- банно-оздоровительные комплексы,

- приемные пункты прачечных и химчисток,
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
- предприятия общественного питания,
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей: открытые, подземные и полуподземные,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Параметры застройки:

Баланс территории

Территории	% общей площади
Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы	50-60
Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	15-20
Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки	20-35

Р-3. Зона рекреационно - ландшафтных территорий

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-3 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 данной зоны Р-3, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесные массивы;
- санитарно-защитные лесополосы;
- малые архитектурные формы;
- площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников.

Параметры застройки:

Баланс территории

Территории	% общей площади
Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы	60-75
Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	5-7
Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки	10-15

Р-4. Зона коллективных садов и огородов

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

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

«Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск»

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветлечебницы без содержания животных.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи – 400 м².
2. Коэффициент застройки – не более 0,6 от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 0,25 от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями свода правил «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных мест».

Примечания:

1. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м.
- шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

2. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

3. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

4. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 49-7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

СХ Зона сельскохозяйственного использования

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

СХ-1 Зона садов сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- сады, огороды, палисадники;
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- пашни, сенокосы, луга, пастбища;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.

СХ-2 . Зона питомника

Зона предназначена для размещения питомников.

Основные виды разрешенного использования:

- питомники.

СХ-3. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона выделяется для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, используемых в целях ведения сельскохозяйственного производства.

Основные виды разрешенного использования:

- животноводческие фермы;
- сельскохозяйственные объекты,
- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Условно разрешенные виды использования:

- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- ветлечебницы без содержания животных ;
- общественные туалеты.

Статья 49-8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры ТИ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования сооружений и коммуникаций инженерного оборудования.

Зоны автомобильного транспорта в границах рассматриваемой территории города Мичуринска сформированы землями городских магистралей и землями автомобильных дорог, проходящих вне застроенной территории, и сопутствующими им объектами и сооружениями, т.е. землями, которые должны составлять полосу отвода автомобильных дорог.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (Земельный Кодекс РФ, ст.90).

К землям автомобильного транспорта (включая дорожное хозяйство) относятся земли, занятые (п. 21 «Положения о землях транспорта»):

- автомобильными дорогами и непосредственно примыкающими к ним строениями и сооружениями (земляное полотно, мосты, съезды, подъезды, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т. д.), водоотводными, защитными и другими искусственными сооружениями, площадками для стоянки и мойки подвижного состава, защитными лесонасаждениями, сооружениями на съездах и пересечениях дорог ;
- производственными зданиями, сооружениями, базами, заводами, карьерами, служебными, жилыми и культурно-бытовыми помещениями и другими объектами, имеющими специальное назначение по обслуживанию дорожного хозяйства;
- сооружениями и устройствами энергетического, гаражного и бензораздаточного хозяйств, автостанциями и автовокзалами, линейными производственными сооружениями, служебно-техническими зданиями, станциями технического обслуживания, автозаправочными станциями общего пользования, транспортно-экспедиционными предприятиями, авторемонтными заводами, базами, грузовыми дворами, контейнерными и перецепными площадками, служебными, жилыми и культурно-бытовыми помещениями и другими объектами, имеющими специальное назначение по обслуживанию автомобильного транспорта.

Объекты, здания и сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию дорожного хозяйства и автомобильного транспорта, перечисленные выше, в Правилах формируют производственные, специальные, общественно-деловые и другие зоны.

Из « Положения о землях транспорта» (утв. Постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. №24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

- предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

ТИ-1. Зона главных автомобильных магистралей и инженерных коммуникаций.

Зона включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установление полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные виды разрешенного использования территории

- транспортная связь между жилыми и промышленными районами и общественными центрами, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами;
- резервирование территорий и строительство новых участков магистралей, строительство развязок, в том числе в разных уровнях, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;
- строительство искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
- установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;
- размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль магистральных улиц и дорог;
- прокладка линий общественного транспорта, в том числе рельсового, по выделенной полосе движения или на обособленном полотне, обустройство остановок общественного транспорта;
- размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;
- размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;

- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;
- размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
- прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;
- размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;
- на полосе между красной линией и линией застройки- газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);
- размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- прокладка городских инженерных коммуникаций;
- размещение пешеходных переходов на регулируемых общегородских магистралях;
- размещение пешеходных переходов на магистральных улицах непрерывного движения;
- размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям;
- размещение предприятий общественного питания, сооружений мелкорозничной торговли;
- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- защитные зеленые насаждения (озеленение территории специального назначения цветники, газоны.

Условно разрешенные виды использования

- строительство временных некапитальных сооружений;
- сохранение капитального фонда внутри красных линий;
- размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение автомобильных моек при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- в коридорах магистральных улиц – размещение по согласованию уполномоченного структурного подразделения малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков;
- размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях;
- размещение на межмагистральных территориях в сложившейся застройке, как наземных, так и в тоннелях, инженерных сетей при условии установления публичных сервитутов.

ТИ-2. Зона транспортных развязок.

Установить ограничения развития новой застройки на территориях, прилегающих к территориям ТИ-2.

Статья 49-9 Зоны планируемого развития

ПР-1. Зона планируемого развития

Зона планируемого развития устанавливается для территорий перспективного преобразования, функциональное использование и тип среды которых будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации. Зоны планируемого развития определены как резерв для застройки.

К зонам планируемого развития относятся участки территории города, в пределах которых не установлены границы земельных участков. Границы и разрешенные виды землепользования зон перспективного развития не установлены временно (до утверждения Генерального плана города и другой градостроительной документации). Разрешенные виды и параметры использования объектов недвижимости, а также допускаемые при выполнении определенных условий (требующие специального согласования) устанавливаются после утверждения соответствующей градостроительной документации.

ПР-2. Зона прочих городских территорий

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

В случае размещения в зоне прочих городских территорий садоводств для таких территорий действует градостроительный регламент зоны Р-4.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение.

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий - зонами охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными и водоохранными зонами

Статья 50. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 47 настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами, определенными статьей 50 (глава 13) настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 46 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на карте, приведенной в статье 47 настоящих Правил.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с ранее разработанным генеральным планом города Мичуринска.;

2) излагаются применительно к: территориям памятников – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия; охранным зонам памятников – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия; зонам регулирования застройки «ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА» и «объединенная охранный зона» – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА» и «объединенная охранный зона» формируются с целью создания целостной в композиционном отношении городской среды с учётом преемственного формирования исторического ядра города Мичуринска и сохранения сложившихся в XIX-XX вв. планировочных модулей и ведения нового строительства с учетом исторически сложившегося строения кварталов.

4. Общие ограничения градостроительных изменений, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории археологии, монументального искусства, стоящие на государственной охране), но расположены в границах зон, определенных на карте в статье 49 настоящих Правил.

1) Ограничения по функциональному использованию.

Разрешается

-сохранение и развитие общественно-деловых, культурно-бытовых, историко-мемориальных, рекреационных функций, жилой застройки и других функций, соответствующих градоформирующему и социальному значению исторического центра;

-реконструкция и модернизация существующей застройки с учётом её композиционной согласованности со сложившимися архитектурными комплексами и ансамблями исторического центра -размещение в общественных городских пространствах произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных досок, информационных стендов и витрин, относящихся к памятникам истории и культуры;

- осуществление нового строительства по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия;

- комплексное благоустройство и озеленение территорий, выявление средствами архитектуры и благоустройства памятных мест, создание произведений монументально-декоративного искусства, осуществление колористического решения фасадов, дизайна рекламы в соответствии с проектами, согласованными с соответствующими государственными органами охраны объектов культурного наследия;

- вынос промышленных и коммунально-складских предприятий, оказывающих негативное влияние на облик и экологические условия исторического центра города;

- размещение только в качестве сопутствующих к основным видам использования – миникотельных.

Запрещается

размещение по результатам осуществления градостроительных изменений новых, а также территориальное расширение существующих следующих видов объектов:

- промышленных предприятий, научно-производственных объединений, коммунально-складских объектов, а также иных объектов использования, требующих устройства подъездных автодорог или железнодорожных вводов, а также имеющих источники загрязнения атмосферного воздуха, воды почв вредными веществами;

- объектов, которые могут создавать угрозы для физической сохранности памятников, включающие производство, использование, складирование взрывчатых, взрывоопасных, легковоспламеняющихся, пожароопасных, радиоактивных, инфекционных веществ и материалов, биопрепаратов, ядов, ядохимикатов и тому подобных материалов, а также источников динамических и вибрационных воздействий, грозящих сохранности основных несущих конструкций памятников;

- автобусных парков, таксопарков, гаражей грузовых автомобилей;

- объектов внешнего транспорта (кроме размещаемых в существующих полосах отвода железной дороги);

- воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и открытых понизительных станций;

- антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- ТЭЦ и кустовых (межобъектовых) котельных;

- наружных газопроводов, теплотрасс, иных трубопроводов;

- открытых стоянок специальных уборочных машин, пескобаз, мусороперегрузочных станций и т.п.;

- газонаполнительных станций и пунктов.

2) Ограничения по границам земельных участков.

Границы земельных участков должны определяться в индивидуальном порядке на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия», архивных материалов исторических границ межевания участков, установленных к 1890-1910-м годам с учетом произошедших необратимых изменений в последующие десятилетия XX в. Одна из границ участков должна совпадать с исторически сложившейся линией застройки.

3) Ограничения по параметрам строящихся и реконструируемых зданий.

Разрешается в архитектурных решениях применение стилизации зданий под историческую застройку, применение принципа «контраста» и «контекста».

Конструктивные особенности зданий:

Минимальная ширина простенков - не менее ширины проемов.

Минимальная высота стен от окон до кровли(включая карниз) не менее 0,9 м.

Минимальные габариты окон : высота не менее 1,6 м, ширина не менее 0,9 м.

Для облицовки стен запрещается применение облицовочной керамической плитки, кроме изразцов типа «кабанчик». Разрешается применение обычной или терразитовой штукатурки (запрещается применение фактуры «внабрызг»), натурального камня.

При окраске фасадов необходимо соблюдать правильность окраски элементов ордерной системы – в случае ее применения.

Лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с классическими архитектурными обломами.

Лицевые фасадные стены должны завершаться карнизом или выносом (выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наслонных стропил).

По материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навершия), ограждения могут быть деревянные или металлические – литые, кованные, слесарные, штампованные, сварные – но выполненные по архитектурному проекту, согласованному с управлением архитектуры и градостроительства или иным структурным подразделением администрации города Мичуринска.

По верхней части зданий (выше карниза).

Запрещается применение плоских кровель, кроме случаев обоснованной функциональной необходимости. Кровли зданий должны быть скатного типа.

Разрешены для применения следующие типы кровли: рядовое покрытие кровельным железом (сталью) или покрытие в шашку, металлочерепица. Окраска кровель должна производиться в соответствии с колерным бланком. Окраска кровли медянкой может производиться без колерного бланка. Кровля из оцинкованной стали может не окрашиваться.

Водосточные трубы (также и водоотливы, разжелобки, отметы, окрытия выступающих частей по фасадам) могут выполняться из кровельного железа (с окраской медянкой или под цвет фасада) или из оцинкованного железа – без окраски.

Выпуски вентиляционных блоков и газовых стояков при строительстве лицевых зданий должны обкладываться кирпичом с имитацией облика печных труб.

По решению дворов.

Допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов.

Мощение мостовой и тротуаров воротного проезда должно быть идентично мощению тротуара и проезжей части, примыкающей к дому.

4) Ограничения по видам градостроительных изменений.

Надстройка и обстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними мансард (мансардных этажей) запрещены.

Пристройки к исторически ценным зданиям запрещены, за исключением особых случаев обоснованной функциональной необходимости.

Встройка между зданиями возможна при условии, что оба соседних к предполагаемой к встройке здания обращены к ней брандмауэрами.

Земляные работы.

Запрещается для устройства фундаментов отрывка котлованов, механическая разработка грунта экскаваторами, бульдозерами и т.п., техникой возле существующих каменных стен и подошв фундаментов. Разработка грунта может производиться только лопатой; допускается применение миниэкскаваторов.

Запрещается забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта возле существующих каменных стен исторически ценных зданий.

Размещение рекламы.

Реклама (вывески, указатели и т.п.) должна выявлять и подчеркивать красоту архитектурного решения зданий, должна быть вкомпонована в существующую фасадную композицию, не закрывая фасадного декора, занимать минимальную часть фасадной поверхности здания.

Воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик).

Восстановление ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик) разрешается при наличии документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построечная документация (или ее копия), а также полный обмер (архитектурный, ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации.

Снос зданий и сооружений.

Снос разрешается в установленном порядке. При осуществлении сноса необходимо не допустить повреждений расположенных поблизости памятников. Снос исторически ценных каменных зданий и сооружений может осуществляться только при невозможности дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен.

5) Ограничения по диссонирующим (дисгармонирующим) зданиям и сооружениям.

Градостроительные изменения диссонирующих (дисгармонирующих) зданий и сооружений могут производиться только при условии, что эти изменения уменьшают (в части физических параметров) или устраняют дисгармонию (диссонанс). Разрешается снос диссонирующих (дисгармонирующих) зданий и сооружений.

Для объектов недвижимости, использование которых создает угрозу (опасность для жизни и здоровья людей) распоряжением главы города Мичуринска устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами. При невыполнении – ликвидация указанных объектов в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

б) Ограничения на территории памятника – земельном участке, на котором располагается объект культурного наследия,

разрешаются:

-работы по сохранению объекта культурного наследия, а также хозяйственная деятельность, предотвращающая его разрушение;

-деятельность, способствующая сохранению памятников, использование их в целях туризма, науки, культуры, просвещения;

запрещаются:

-проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения памятника (ансамбля, усадьбы);
-размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объекта культурного наследия.

7) В охранных зонах памятников истории и культуры разрешается осуществлять по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия:

-работы по сохранению, воссозданию объектов культурного наследия;
-работы по благоустройству и озеленению территории, устройству дорог местного значения и проездов, в отдельных случаях – небольших автостоянок;
-работы по установке информационных стендов и витрин, относящихся к объектам культурного наследия и землям историко-культурного назначения;
-работы по замене выводимых из зоны промышленных и коммунально-складских объектов и других сносимых построек зданиями, сооружениями или зелёными насаждениями, не мешающими сохранению и восприятию объектов культурного наследия;
-специальные меры, направленные на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

В охранных зонах памятников истории и культуры запрещается:

-хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор предмета охраны объектов культурного наследия;
-размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера;
-строительство объектов капитального строительства, не связанных с обеспечением сохранения и использования объектов культурного наследия.

- размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера без согласования с государственными органами охраны объектов культурного наследия.

Вновь возводимые и реконструируемые объекты капитального строительства в кварталах не должны превышать этажность зданий, существующих в этих кварталах, для сохранения обзора церквей и других значимых объектов.

8) Требования государственных органов охраны объектов культурного наследия к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства, указанных в частях 4-6 настоящей статьи, а также информация об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, представляющих собой историко-культурную ценность, излагаются в виде ограничений, определенных утвержденным проектом зон охраны объектов культурного наследия, и включаются в градостроительные планы земельных участков.

Утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА» без внесения указанных ограничений не допускается.

При необходимости разрабатываются проекты планировки (ПП) исторических территорий.

Статья 51. Описание территорий ограничений использования недвижимости, установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 48 и на карте статьи 49 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 50 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 46 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 48 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

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

- Водный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»;
- ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года № 1790;
- Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21 февраля 1991 года;

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

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

- **условно разрешенные виды использования**, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил.

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

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

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;

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

5. Водоохраные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

6. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- кладбища, скотомогильники, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- проведение авиационно-химических работ,

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), в том числе на территориях дачных и садоводческих участков, за исключением их движения и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 1000 м от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

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

8. Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока протяженностью:

- 1) до 10 км – в размере 50 м;
- 2) от 10 до 50 км – в размере 100 м;
- 3) от 50 км и более – в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в **размере 50 м.**

9. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м – для уклона до 3 градусов и 50 м – для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы

прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон СО-1 – зон водозаборных, иных технических сооружений:

проведение авиационно-химических работ;
применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
складирование навоза и мусора;
заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
размещение стоянок транспортных средств;
проведение рубок лесных насаждений.

11. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Тамбовской области.

12. До утверждения проектов водоохраных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.

ЧАСТЬ IV. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 15. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Статья 52. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил), помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары, кладбища и мемориальные парки), на которые не распространяется действие градостроительных

регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда,.

В **части IV** настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляются в порядке, определенном статьей **19** настоящих Правил. В случае когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 15 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Мичуринск выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .

Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

Таблица 3.4

ТОП-1 (в составе Р-1)		Территории общего пользования (парков, набережных, скверов, бульваров)
ТОП-2		Территории общего пользования (кладбищ и мемориальных парков)
ООПТ		Земли особо охраняемых природных территорий - государственные памятники природы областного значения
ЗЛФ	.	Земли лесного фонда
ТЖД		Территории железной дороги федерального значения

ТОП-1. Территории общего пользования – парки, набережные, скверы, бульвары (в составе Р-1)

Назначение территорий:

- парки;
- набережные;
- мемориальные комплексы;
- дендропарки;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: фонтаны, искусственные водоемы;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- тир;

«Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск»

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- зеленые насаждения;
- малые архитектурные формы;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

ТОП-2. Территории общего пользования – кладбища и мемориальные парки

Назначение территорий:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- мемориальные парки;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки;
- аллеи, скверы.

ООПТ. Земли особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы областного значения

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Тамбовской области в соответствии с федеральными законами.

В составе ООПТ – земель особо охраняемых природных территорий – расположены государственные памятники природы областного значения, включающие в себя памятник природы Тамбовской области – Дом-музей Мичурина.

ЗЛФ. Земли государственного лесного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям государственного

лесного фонда, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и государственной власти.

ТЖД. Территории железной дороги федерального подчинения

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги федерального значения не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется в соответствии с федеральным законодательством уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.