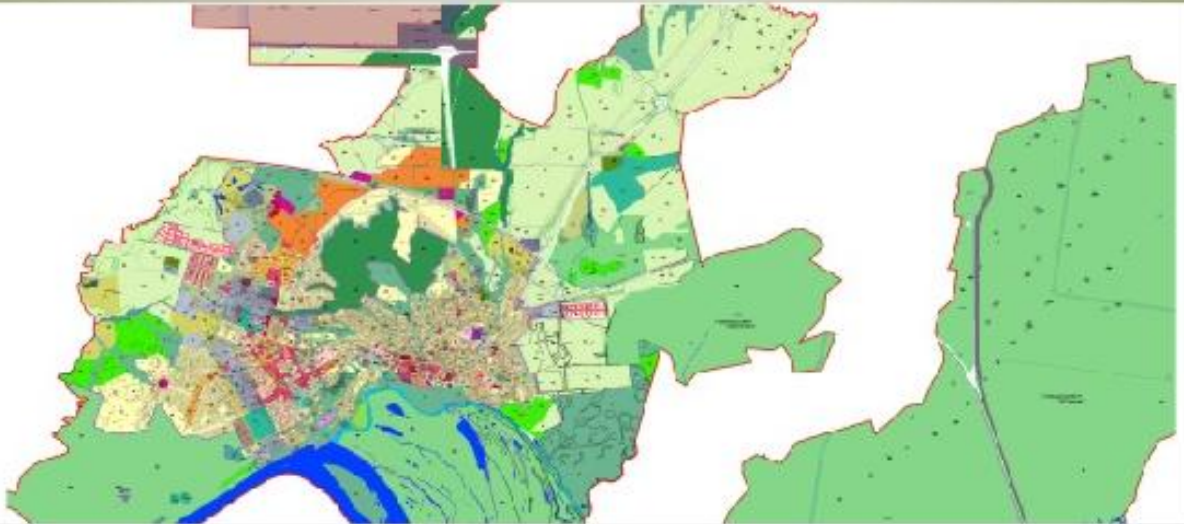




МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
ГОЛОВНАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКАЯ
НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА
"ТАТИНВЕСТГРАЖДАНПРОЕКТ"



Заказ №	8438	инв. № 5479
Заказчик	Исполнительный комитет Елабужского муниципального района Республики Татарстан	
Комплекс		
Объект	Правила землепользования и застройки муниципального образования "город Елабуга" Елабужского муниципального района РТ	
Часть	Нормативный правовой акт	
Обозначение	8438-ПЗ	
Стадия	ПЗЗ	Том 1 2014 г.

420043 г. Казань, ул. Чехова, 28
тел.: (843) 236-08-12, ФАКС: (843) 236-06-61
www.tigp.ru E-mail: tigp@mi.ru

Министерство строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства РТ
Государственное Унитарное предприятие
Главная территориальная проектно-изыскательская
научно-производственная фирма
ТАТИНВЕСТГРАЖДАНПРОЕКТ

Заказ № 8438

Инв.№ 5479

Заказчик: Исполнительный комитет Елабужского муниципального района РТ

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования
“город Елабуга”**

Том 1

Нормативный правовой акт

Генеральный директор
ГУП “Татинвестгражданпроект”

А.А.Хуснутдинов

Первый заместитель генерального
директора - главный инженер
ГУП “Татинвестгражданпроект”

А.А.Морозов

Заместитель генерального директора -
главный архитектор
ГУП “Татинвестгражданпроект”

Р.М.Юлдашев

Начальник АПМ-5, ГАП

И.Ю.Романова

Главный инженер проекта

Г.Ф.Зарипова

г. Казань 2014 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ “ГОРОД ЕЛАБУГА”**

СОСТАВ РАЗРАБОТЧИКОВ ПРОЕКТА:

Заказ 8438

Начальник АПМ-5, ГАП
ГИП
Ведущий архитектор
ГИП, к.т.н.
Инженер-эколог 2 кат.
Юрисконсульт

Романов И.Ю.
Зарипова Г.Ф.
Щербакowa М.А.
Рысаева Ю.С.
Гарасва Л.А.
Ивченко И.В.

В разработке Правил землепользования и застройки муниципального образования “город Елабуга” принимали участие службы администрации Елабужского муниципального района РТ и г. Елабуги

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД ЕЛАБУГА»
ЕЛАБУЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	7
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....</i>	<i>7</i>
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....</i>	<i>10</i>
<i>Статья 3. Линии градостроительного регулирования.....</i>	<i>11</i>
<i>Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение.....</i>	<i>12</i>
<i>Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....</i>	<i>14</i>
<i>Статья 6. Ответственность за нарушения Правил.....</i>	<i>15</i>
ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	15
<i>Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений.....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 8. Полномочия Совета муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района в области землепользования и застройки.....</i>	<i>16</i>
<i>Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района в области землепользования и застройки.....</i>	<i>16</i>
<i>Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке.....</i>	<i>17</i>
ГЛАВА 3. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ.....	18
<i>Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....</i>	<i>18</i>
<i>Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....</i>	<i>19</i>
ГЛАВА 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	19
<i>Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</i>	<i>19</i>
<i>Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	<i>20</i>
<i>Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 16. Проведение публичных слушаний.....</i>	<i>22</i>
ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	23
<i>Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....</i>	<i>25</i>
<i>Статья 19. Особенности предоставления земельных участков.....</i>	<i>25</i>
<i>Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....</i>	<i>26</i>
ГЛАВА 6. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	27
<i>Статья 21. Общие положения о землях публичного использования.....</i>	<i>27</i>
<i>Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования.....</i>	<i>27</i>
<i>Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования.....</i>	<i>28</i>
<i>Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.....</i>	<i>29</i>

ГЛАВА 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	29
<i>Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости</i>	29
<i>Статья 26. Подготовка проектной документации</i>	30
<i>Статья 27. Выдача разрешений на строительство</i>	33
<i>Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт</i>	36
<i>Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....</i>	40
ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	42
<i>Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....</i>	42
<i>Статья 31. О введении в действие Правил</i>	45
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	45
ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	45
<i>Статья 32. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Елабуга»» Елабужского муниципального района.....</i>	45
ГЛАВА 10. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ЕЛАБУГА».....	46
<i>Статья 33. Карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Елабуга».....</i>	47
<i>Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....</i>	48
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	49
ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	49
<i>Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.....</i>	49
<i>Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....</i>	50
<i>Статья 38. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.....</i>	64
<i>Статья 39. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.....</i>	71
<i>Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования.....</i>	71
<i>Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....</i>	74
ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗОНАМИ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	75
<i>Статья 42. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям.....</i>	75
16. ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНАХ ПРИРОДНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ, УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ОГРАНИЧЕНИЯ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РЕЖИМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	95
<i>Статья 43. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами охраны объектов культурного наследия.....</i>	98
<i>Статья 44. Зоны действия публичных сервитутов</i>	109
ГЛАВА 13. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЗЕМЕЛЬ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	109
<i>Статья 45. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</i>	110

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Правила) - нормативно-правовой акт муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района Республики Татарстан (далее – муниципального образования «Город Елабуга»)), разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, Уставом Елабужского муниципального района Республики Татарстан (Далее - Елабужского муниципального района) и Уставом муниципального образования «Город Елабуга».

Настоящие Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, создают условия рационального использования территории муниципального образования «Город Елабуга» с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории муниципального образования «Город Елабуга», развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

благоустройство – совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках

разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

градостроительная документация – документы территориального планирования, планы реализации документов территориального планирования, настоящие Правила, документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков);

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами 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;

градостроительная подготовка земельных участков – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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

земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в

земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки.

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инвестор – физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), 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);

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

основные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, вокруг которых она устанавливается;

разрешенное использование недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, и обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

сервитут частный - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда;

сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Татарстан, нормативным правовым актом Елабужского муниципального района;

территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды);

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

условно разрешенные виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Город Елабуга» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий устойчивого развития муниципального образования «Город Елабуга», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; 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, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

- создание условий для планировки территорий муниципального образования «Город Елабуга»;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

5. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

- градостроительные регламенты;

- карты градостроительного зонирования;

- карты зон с особыми условиями использования территории.

5.1. Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей I, II, III и приложений.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Город Елабуга».

7. Настоящие Правила действуют на всей территории муниципального образования «Город Елабуга» с учётом карты градостроительного зонирования (Приложение 1).

Статья 3. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;

- линии регулирования застройки;
 - границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
 - границы зон охраняемого в поселении (в том числе природного) ландшафта.
3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.
4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории.
5. Исполнительный комитет муниципального образования «Город Елабуга» (далее - Исполнительный комитет) обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Границы действия градостроительных регламентов определяются картой градостроительного зонирования.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
 - возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Город Елабуга;
 - видов территориальных зон;
 - требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
3. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

5. Градостроительный регламент включает в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- параметры разрешенного использования - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

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

7. Объекты благоустройства, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости, являются всегда разрешенными, при условии соответствия их техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и/или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное (минимальное и/или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и/или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средних образовательных учреждений;
- показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования;
- иные показатели.

10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

11. В отдельных случаях нормативно-правовыми актами могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

- архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; уровень подземной урбанизации; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

- инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

- благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

- визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

- особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения.

12. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Город Елабуга».

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Исполнительный комитет обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте муниципального образования «Город Елабуга» или Елабужского муниципального района в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Исполнительном комитете, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в поселении;

- обеспечения возможности предоставления 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. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Елабуга».

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях (сходах) граждан;
- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальными и иными правовыми актами Елабужского муниципального района, муниципальными и иными актами органов местного самоуправления.

7. Исполнительный комитет в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц по вопросам землепользования и застройки, затрагивающим их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Ответственность за нарушения Правил

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

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Город Елабуга» являются:

- территория поселения в границах, установленных Законом Республики Татарстан 31.01.2005 г. № 22-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Елабужский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе» (с изменениями внесенными Законами РТ);
- территории муниципального образования «Город Елабуга»;
- земельно-имущественные комплексы;
- земельные участки;
- объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов Российской Федерации и законов Республики Татарстан в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, Устава Елабужского муниципального района, правовых актов, принятых на референдуме Елабужского муниципального района, муниципальных и иных правовых актов Совета Елабужского муниципального района, Главы Елабужского муниципального района, Устава «Город Елабуга», правовых актов, принятых на референдуме «Город Елабуга», муниципальных и иных правовых актов Совета муниципального образования «Город Елабуга» и Главы муниципального образования «Город Елабуга», принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Статья 8. Полномочия Совета муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района Республики Татарстан (далее- Совет) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана Город Елабуга, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Елабуга», местных нормативов градостроительного проектирования, внесение изменений в данные документы;
- определение в соответствии с земельным законодательством порядка управления и распоряжения земельными участками территории муниципального образования «Город Елабуга»;
- контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования «Город Елабуга».

Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Исполнительного комитета в области землепользования и застройки относятся:

- организация разработки генерального плана муниципального образования «Город Елабуга», генерального плана Город Елабуга, правил землепользования и застройки, подготовленной на основе генерального плана муниципального образования «Город Елабуга» документации по планировке территории, обеспечение их реализации, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, местных нормативов градостроительного проектирования;
- предоставление, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования «Город Елабуга» для муниципальных нужд;

- организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Город Елабуга»;

- осуществление контроля за использованием земель на территории муниципального образования «Город Елабуга», водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, недр для строительства подземных сооружений местного значения;

- осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством Уставом муниципального образования «Город Елабуга», решениями Совета муниципального образования «Город Елабуга».

2. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки, указанные в настоящей статье в силу закона или по соглашению могут быть переданы органам местного самоуправления Елабужского муниципального района, осуществляющим полномочия по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами.

Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Елабуга» (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки, согласования и обсуждения внесения изменений в настоящие Правила, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования территорий поселения, а также для подготовки предложений по решению вопросов землепользования и застройки и является постоянно действующим консультативным органом при Руководителе Исполнительного комитета Елабужского муниципального района (далее – Руководитель Исполнительного комитета).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым Руководителем Исполнительного комитета.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Руководителю Исполнительного комитета о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 33 настоящих Правил;

- организует подготовку проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет иные полномочия.

Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил

Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

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

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

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

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 земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

2) Реконструкция указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом;

3) В случае, если использование указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов;

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

Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3 статьи 11, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. 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 и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 11 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 – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 11 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких 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.

Изменение несоответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется

в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

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

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

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

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

4) 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 целевого использования из состава земель общего пользования);

5) 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;

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

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

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

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

5. Порядок действий по реализации, указанного в части 1 настоящей статьи, права устанавливается нормативно-правовым актом местного самоуправления.

Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в структурное подразделение Исполнительного комитета, уполномоченное в области градостроительной деятельности, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, уставом муниципального образования «Город Елабуга» и решением Совета муниципального образования «Город Елабуга», 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.

4. 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.

5. 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.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Елабуга» или Елабужского муниципального района в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Город Елабуга» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Город Елабуга» и (или) муниципальными правовыми актами Совета муниципального образования «Город Елабуга» и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия, с учетом заключения Исполнительного комитета, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в

предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Елабуга» или Елабужского муниципального района в сети "Интернет".

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

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке 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.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

Статья 16. Проведение публичных слушаний

1. Проект решения Совета муниципального образования «Город Елабуга» о внесении изменений в настоящие Правила, проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения муниципального образования «Город Елабуга»».

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «Город Елабуга» и решением Совета муниципального образования «Город Елабуга». В случае если проект решений, указанный в п.1 настоящей статьи требует согласования, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, проведение такого согласования с уполномоченным органом необходимо осуществить до утверждения Советом муниципального образования «Город Елабуга» решения по настоящим Правилам.

Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

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

1) неразделенным на земельные участки государственным или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

а) градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

б) градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

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:

- земельного 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 на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

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

- 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 законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами муниципальными правовыми актами.

4. Если законом Республики Татарстан не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального образования «Город Елабуга» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «Город Елабуга», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации или Республики Татарстан.

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 законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

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

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 границ зон действия публичных сервитутов, в порядке определенном настоящими Правилами);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Елабуга»;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет.

Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в поселении являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах;
- предоставление земельных участков без проведения торгов, в соответствии с земельным законодательством, при условии, что такой земельный участок не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- недопустимости предоставления земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объектов, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством РФ.

Статья 19. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами.

2. Переход земельного участка на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки, сформированных по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц для строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, предусмотренных абзацем 3 настоящей части и части 5 настоящей статьи.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемые для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, могут быть переданы в аренду после проведения работ по формированию земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

5. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников

объектов капитального строительства, с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Исполнительного комитета осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляются для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, на усмотрение этого лица, бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территориях с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц заявителей осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и иными муниципальными правовыми актами.

Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории муниципального образования «Город Елабуга», границы которых определены в генеральном плане для размещения объектов капитального строительства местного значения, могут быть зарезервированы для муниципальных нужд.

2. Решение о резервировании земельного участка для муниципальных нужд принимается в форме постановления Руководителя Исполнительного комитета.

3. Основаниями для принятия распоряжения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются генеральный план поселения, документация по планировке территории.

4. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

5. Предоставление и использование зарезервированных земельных участков регулируется земельным законодательством.

6. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, могут быть изъяты (в том числе путем выкупа) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование

Статья 21. Общие положения о землях публичного использования

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

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

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

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования «Город Елабуга».

3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях определенных статьей 22 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях определенных статьей 23 настоящих Правил.

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

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 24 настоящих Правил.

Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования

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

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

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

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

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

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

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

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования

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

Фиксация границ земель публичного использования может применяться в качестве временного инструмента упорядочения территории поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

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

1) красные линии,

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

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

4. Исполнительным комитетом направляется извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

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

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

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

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

5. По истечении десяти дней после последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Глава муниципального образования «Город Елабуга» по представлению Исполнительного комитета может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

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

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Елабуга», помимо территориальных зон могут отображаться:

1) территории, земельные участки, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

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

- определят различное назначение частей указанных территорий, земельных участков.

Глава 7. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми объектами культурного наследия.

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

Статья 25. 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. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 27 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

Законодательством Республики Татарстан о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 11 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями 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 Исполнительного комитета о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования «Город Елабуга».

Статья 26. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности, а также нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании соответствия требованиям градостроительному плану земельного участка предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 3 статьи 27 настоящих Правил.

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

4. Проектную документацию подготавливает застройщик (заказчик) либо привлекаемое на основании договора застройщиком (заказчиком) физические или юридические лица (исполнители проектной документации, далее в настоящей статье –

исполнители), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации исполнителем на основании договора).

Застройщик (заказчик) обязан представить исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю выполнить инженерные изыскания;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо задание исполнителю получить технические условия.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящей частью как обязательные документы, предоставляемые исполнителю для выполнения задания о подготовке проектной документации.

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

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 запросу Исполнительного комитета или правообладателей земельных участков.

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

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

Исполнительный комитет, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для 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, а также информацию о плате за подключение.

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

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

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

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

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

Статья 27. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В границах муниципального образования «Город Елабуга» разрешение на строительство выдается Исполнительным комитетом.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Татарстан применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Татарстан и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

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

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических

регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствие (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

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

- проект организации строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

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

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае наличия 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 либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Исполнительный комитет по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Исполнительный комитет, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

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

Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

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

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

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

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, 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.

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

6. 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.

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

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом муниципального образования «Город Елабуга» не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в части 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, наличия разрешения на строительство, выполнения требований части второй и третьей статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах муниципального образования «Город Елабуга» государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков, указанных в абзаце четвертом части 11 настоящей статьи.

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

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

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Исполнительный комитет или Управление архитектуры, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и

требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 5 настоящей статьи, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы

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

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

7. 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.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться 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.

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

Глава 8. Заключительные положения

Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Руководителем исполнительного комитета в форме постановления, а в случае передачи данных полномочий решение принимается органом местного самоуправления Елабужского муниципального района, которому переданы данные полномочия.

Основаниями для рассмотрения Руководителем Исполнительного комитета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- необходимость приведения положений настоящих Правил в соответствие с произошедшими изменениями в законодательстве Российской Федерации и Республики Татарстан, муниципальных и иных правовых актах органов местного самоуправления Елабужского муниципального района и муниципального образования «Город Елабуга», а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану муниципального образования «Город Елабуга», возникшее в результате внесения в него изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

- органами исполнительной власти Республики Татарстан в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Елабужского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Елабуга»;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии.

5. В течение тридцати дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменения в настоящие Правила, Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Руководителю Исполнительного комитета.

6. Руководитель Исполнительного комитета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. Руководитель Исполнительного комитета не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования «Город Елабуга» или Елабужского муниципального района в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Исполнительный комитет осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования «Город Елабуга», схеме территориального планирования Елабужского муниципального района, схеме территориального планирования Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам, указанной в части 8 настоящей статьи, проверки Исполнительный комитет направляет проект внесения изменений в Правила главе муниципального образования «Город Елабуга» или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава муниципального образования «Город Елабуга» при получении от Исполнительного комитета проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта, а также о направлении проекта для согласования, если оно предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

11. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования «Город Елабуга» и (или) муниципальными правовыми актами Совета муниципального образования «Город Елабуга», в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 12 и 13 настоящей статьи.

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

13. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

14. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила и получения согласования, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект Руководителю Исполнительного комитета. Обязательными приложениями к проекту Правил являются заключение о согласовании с уполномоченным органом, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

15. Руководитель Исполнительного комитета в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования «Город Елабуга» или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Внесение изменений в Правила утверждаются Советом муниципального образования «Город Елабуга». Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

16. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета муниципального образования «Город Елабуга» представляются:

- подготовленный Комиссией проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменений со структурным подразделением Исполнительного комитета, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- заключение Комиссии;
- заключение уполномоченного органа, в случае, если получение такого согласования предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

17. Совет муниципального образования «Город Елабуга» по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить вносимые изменения или направить проект внесения изменений в Правила Руководителю Исполнительного комитета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

18. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации не позднее семи дней со дня их подписания, вступают в силу со дня их официального опубликования и размещаются на официальном сайте муниципального образования «Город Елабуга» или Елабужского муниципального района в сети «Интернет».

19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Татарстан вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Татарстан, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

Статья 31. О введении в действие Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2. Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 35,
2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 10;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в главе 13 настоящих Правил.

Статья 32. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района

1. «Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Елабуга» Елабужского муниципального района (приложение 1) является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Город Елабуга, схемой территориального планирования Елабужского муниципального района;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений
- границам поселения;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным обоснованным границам.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части II настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

8. Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом поэтапной подготовки и принятия фрагментов карт градостроительного зонирования.

Глава 10. Карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Елабуга».

Карты зон с особыми условиями использования территории являются составной графической частью настоящих Правил, на которых отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. Информация, отраженная на настоящих картах содержит:

- санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;
- санитарно-защитные зоны скотомогильников;
- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;

- зоны санитарной охраны подземных водозаборов;
- зоны санитарной охраны поверхностных водозаборов;
- зону санитарной охраны месторождения лечебно-минеральных вод санатория-профилактория «Космос»;
- санитарные разрывы автомобильных и железных дорог;
- санитарные разрывы трубопроводов;
- охранные зоны трубопроводов;
- охранные зоны ликвидированных нефтяных скважин;
- охранную зону Елабужского противотуберкулезного диспансера;
- охранные зоны линий электропередачи;
- мелиорируемые сельскохозяйственные угодья;
- приаэродромную территорию международного аэропорта «Бегишево»;
- горные отводы месторождений нефти и песчано-гравийной смеси;
- особо охраняемые природные территории;
- зоны природных ограничений.

Статья 33. Карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Елабуга».

Приложение 2.1. «Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Елабуга» (техногенные ограничения), на которой отображены:

1. Санитарно-защитные зоны производственных объектов и иных объектов, установленные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изм. от 09.09.2010 г.), анкетными данными предприятий и согласованные с Территориальным отделом Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан в Елабужском районе и городе Елабуга (письмо № 262/345 от 27.04.07).

2. Санитарные разрывы автомобильных и железных дорог, установленные в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3. Санитарно-защитные зоны скотомогильников, установленные в соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.

4. Санитарные разрывы трубопроводов, установленные в соответствии с СП 36.13330.2010 «Магистральные трубопроводы» и СП 34-116-97 «Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции нефтегазопроводов».

5. Охранные зоны инженерных коммуникаций, установленные в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9 и ГОСТ 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В».

6. Охранная зона Елабужского противотуберкулезного диспансера, установленная согласно СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации, осуществляющим медицинскую деятельность».

7. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:

- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

- размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации.

8. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения, установленные в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», Проектом зон санитарной охраны месторождения лечебно-минеральных вод санатория-профилактория «Космос» (Казань, 2008); Проектом зоны санитарной охраны Красноключинского поверхностного водозабора (ОАО «Нижекамскнефтехим»); Проектом № 1145-47-00 «Водозабор хозяйственно-питьевого водоснабжения Татарской атомной электростанции и жилого поселка» (Куйбышевский филиал института «Гидропроект», 1983); Проектом зоны санитарной охраны водозабора № 1 (ОАО «КАЗТИСИЗ», 1993).

9. Особо охраняемая природная территория – Национальный парк «Нижняя Кама», установленный в соответствии с проектом «Положения о национальном парке «Нижняя Кама»».

10. Памятник природы р. Тойма, утвержденный в соответствии с постановлениями СМ ТАССР от 10.01.1978 г. №25 и КМ РТ от 29.12.2005 г. № 644.

11. Резервный земельный участок, планируемый под особо охраняемую природную территорию - «Елабужский геологический разрез», утвержденный постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 13.10.2000 г. № 730.

12. Горные отводы нефтяных месторождений, установленные по данным ОАО «Татнефть», горные отводы месторождений песчано-гравийной смеси, установленные по данным ОАО "Речной порт Кама" и ООО "Дельта-флот".

13. Зоны мелиорируемых сельскохозяйственных угодий, установленные в соответствии с данными Министерства сельского хозяйства и продовольствия РТ.

14. Приаэродромная территория аэропорта «Бегишево», установленная в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства РФ.

15. Охранные зоны ликвидированных нефтяных скважин, установленные в соответствии с «Временным положением ОАО «Татнефть» по оборудованию устьев скважин».

Приложение 2.2. «Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Елабуга» (природные ограничения)», на которой отображены:

16. Зоны природных ограничений на территории муниципального образования «Город Елабуга», представленные по материалам ОАО «КАМТИСИЗ»:

- 1) зона затопления поверхностными водами,
- 2) зона развития просадочных грунтов,
- 3) зоны подтопления,
- 4) зоны развития эрозионных процессов,
- 5) зоны развития суффозионных процессов,
- 6) зоны развития оползневых процессов.

17. Зона затопления, установленная по отметке нормального подпорного уровня Нижнекамского водохранилища 68,0 м.

Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия фиксируются на соответствующих картах, которые по мере их разработки и

придания статуса официально утвержденных документов включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них изменений.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж2	Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности не выше 5 этажей
Ж3	Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 6-10 этажей
Ж4	Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами выше 10 этажей
Ж5	Зона садоводств и дачных участков
Ж6	Зона развития жилой застройки
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
Д1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Д2	Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения
Д3	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.
Д4	Зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования
Д5	Зона развития общественной застройки
К	Зона объектов религиозного назначения
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
П1	Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса опасности
П2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
П3	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности
П4	Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
ПР	Зона развития производственно-коммунальных объектов
КО	Зона коммунальных объектов
Т1	Зона объектов транспорта
Т2	Зона объектов инженерной инфраструктуры

СЗ	Зона озеленения специального назначения
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
СХ1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р1	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р2	Зона парков, скверов, бульваров
Р3	Зона санаторно-курортного лечения, туризма и спорта
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СНС	Зона скотомогильника
СЗС	Зона ограничения от скотомогильника
СН1	Зона специального назначения
СН2	Зона водозаборных и иных технических сооружений

Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 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:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- блокированные односемейные дома с участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- игровые площадки;
- постройки для содержания животных и птицы частного пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны на расстоянии не менее 30 и 50 м в зависимости от уровня защищенности подземных вод);
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для хранения удобрений, компостные площадки, ямы или ящики;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- конфессиональные объекты;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Отдельно стоящий односемейный дом	Жилая единица на одну семью в блокированном многосемейном доме
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	кв.м	400	400
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	6
Предельные параметры разрешен-			

ного строительства в пределах участков Максимальный процент застройки участка	%	45	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	0	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1 - при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 3 - в иных случаях	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3 (если иное не определено линией регулирования застройки)
Максимальная высота строений	м	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	1,2

Ж2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности не выше 5 этажей.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома не выше 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);

- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- **офисы на 1 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (парковки);
- 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;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты полиции;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- АЗС (только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе) при условии не более 3 ТРК и организации санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- авторемонтные мастерские (при условии организации не более 5 постов и исключения малярных и жестяных работ, а также создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Жилая единица на одну семью в блокированном доме	Многоквартирные дома не выше 5 этажей
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	кв. м	400	600
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	6	27
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Максимальный процент застройки участка	%	50	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	6	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен) б) 3 - в иных случаях	6
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	6
Максимальная высота здания	м	12	16
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	1,2	по специальному согласованию

ЖЗ. Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 6-10 этажей

Зона застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 6-10 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- **офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома до 6 этажей;
- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты полиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- АЗС (только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе) при условии не более 3 ТРК и организации санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- авторемонтные мастерские (при условии организации не более 5 постов и исключения малярных и жестяных работ, а также создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Многоквартирные дома в 6-10 этажей
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь	кв.м	1800
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	48
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка	%	30
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	10
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	20
Максимальная высота здания	м	30

Ж4. Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами выше 10 этажей.

Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж4 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома выше 10 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;

- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- **офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома в 6-10 этажей;
- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты полиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- АЗС (только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе) при условии не более 3 ТРК и организации санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- авторемонтные мастерские (при условии организации не более 5 постов и исключения малярных и жестяных работ, а также организации санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Многоквартирные дома выше 10 этажей	
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	кв.м	2200	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	54	
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Максимальный процент застройки участка	%	20	
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	12	
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	20	
Максимальная высота здания	м	51	

Ж5. Зона садоводств и дачных участков.

Зона садоводств и дачных участков Ж5 выделена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые и дачные дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и прочее);
- постройки для содержания мелких животных;
- сады, огороды, палисадники;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные площадки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки;

- сезонные обслуживающие объекты;
- профессиональные объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка

Ж6. Зона развития жилой застройки.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 30 настоящих Правил.

Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

Д1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения Д1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания;

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- офисы;
- представительства;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- плавательные бассейны;
- спортивные залы;
- учреждения высшего и среднего специального образования;
- учреждения культуры и искусства;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- магазины;
- рынки;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- центральные предприятия связи;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные).

Условно разрешенные виды использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- профессиональные объекты;
- торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- временные торговые объекты;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные);
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- АЗС.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До

разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

Д2. Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения.

Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Д2 выделена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- стационары;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- учреждения социальной защиты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные).

Условно разрешенные виды использования:

- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- конфессиональные объекты.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

Д3. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности Д3 выделена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- организации, учреждения, управления;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- залы аттракционов;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учреждения автосервиса;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные);
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные);
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- гостиницы;
- профессиональные объекты;
- складские объекты;
- АЗС, АГЗС.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

Д4. Зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования.

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а

также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- высшие учебные заведения,
- учреждения среднего специального и профессионального образования

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лектории;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.);
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления;
- школы-интернаты;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

Д5. Зона развития общественной застройки.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 30 настоящих Правил.

К. Зона объектов религиозного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты религиозного назначения;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Статья 38. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

Производственные и коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально–складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для включения в себя санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

III. Зона производственно-коммунальных объектов I–II класса опасности.

Зона производственно-коммунальных объектов I–II класса опасности III выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и 500 м, 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.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные и коммунально-складские предприятия I–II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, административные службы;
- 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;
- отделения, участковые пункты полиции;
- 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;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- АЗС, АГЗС.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

П2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности.

Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. 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.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные 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, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения, участковые пункты полиции;
- 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:

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- поликлиники для обслуживания персонала, работающего в зоне производственных и коммунальных объектов;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- 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;
- АЗС, АГЗС.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

ПЗ. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности.

Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности ПЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, 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.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;
- теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;
- 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;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, 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 полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- АЗС, АГЗС.

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:

- 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;

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

П4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности.

Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности П4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, 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.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- авторемонтные мастерские (при условии организации не более 5 постов и исключения малярных и жестяных работ, а также организации санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, 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 полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- АЗС (только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе) при условии не более 3 ТРК и организации санитарно-защитной зоны не менее 50 м);

Условно разрешенные виды использования:

- пункты полиции;
- 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;

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

ПР. Зона развития производственно-коммунальных объектов.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных территорий, 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. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий.

Зона развития производственно-коммунальных объектов предусматривает организацию санитарно-защитных зон размещаемых предприятий в границах их территорий.

Т1. Зона объектов транспорта.

Зона объектов транспорта Т1 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта и связи.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
- сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;
- сооружения и коммуникации речного транспорта;
- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта;
- сооружения и коммуникации связи;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- АЗС, АГЗС.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

T2. Зона объектов инженерной инфраструктуры.

Зона объектов T2 выделена для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта и связи. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям нормативов и правил.

КО. Зона коммунальных объектов.

Зона коммунальных объектов КО выделена для размещения объектов коммунального обслуживания селитебных территорий.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- магазины;
- временные торговые объекты.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

СЗ. Зона озеленения специального назначения.

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- озеленение специального назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Статья 39. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования:

- пашни, сенокосы, пастбища, луга;
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- лесозащитные полосы.

СХ2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона выделяется для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, используемых в целях ведения сельскохозяйственного производства, до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом. Требуется соблюдение санитарно-защитных зон до жилой застройки и иных объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций), овцеводческие, коневодческие;
- кролиководческие фермы;
- фермы птицеводческие;
- сельскохозяйственные объекты, здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения, объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования.

В состав зон рекреационного использования включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, лесопарками, лугопарками, скверами, парками, садами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Р1. Зона рекреационно-ландшафтных территорий.

Зона рекреационно-ландшафтных территорий Р1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения, использования и обустройства существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья

населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования, а также для кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- земли естественного природного ландшафта (овраги, болота и т.д.);
- леса;
- лесопарки, лугопарки;
- сады;
- набережные;
- пляжи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

- спортивные площадки;
- учреждения здравоохранения;
- учреждения социальной защиты;
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- профессиональные объекты;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Р2. Зона парков, скверов, бульваров.

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования:

- парки,
- скверы, сады, бульвары,
- регулируемая рубка деревьев.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- некапитальные строения предприятий общественного питания,
- сезонные обслуживающие объекты,
- ТП,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,
- детские площадки, площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

РЗ. Зона санаторно-курортного лечения, туризма и спорта.

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 недвижимости:

- санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, учреждения отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции;
- яхт-клуб;
- лыжные спортивные базы;
- водно-спортивные базы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала;
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- аттракционы;
- залы аттракционов;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- 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;
- отделения, участковые пункты милиции
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

СНС. Зона скотомогильника.

Основные виды разрешенного использования:

- скотомогильники.

СЗС. Зона ограничения от скотомогильника.

Зона СЗС предназначена для установления санитарно-защитных зон скотомогильников в соответствии с требованиями Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.

- озеленение специального назначения (естественная растительность).

СН1. Зона специального назначения.

Зона специального назначения СН1 предназначена для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Условно разрешенные виды использования:

- кладбища;
- крематории;
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- конфессиональные объекты;
- объекты размещения отходов потребления.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

СН2. Зона водозаборных и иных технических сооружений.

Зона СН2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

Запреты на использование недвижимости в зоне СН2 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;
- цехи по розливу питьевой воды.

Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

Статья 42. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Елабуга» настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 35 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 32 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- 3) Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 4) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 6) Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- 7) Федеральный закон от 10.01.1996 г. № 4 «О мелиорации земель»;
- 8) Федеральные правила использования воздушного пространства РФ (утв. постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 г. №138).
- 9) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 9.09.2010 г. № 122);
- 10) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);

- 11) Строительные нормы и правила СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления" (утв. постановлением Госстроя СССР от 19 сентября 1985 г. N 154);
- 12) СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 г. №88);
- 13) СП 36.13330.2010 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (утв. постановлением Госстроя СССР от 30.03.1985 г. № 30);
- 14) СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820).
- 15) СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30 июня 2012 г. N 274).
- 16) СП 21.13330.2012 "СНиП 2.01.09-91. Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. N 624);
- 17) Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9).
- 18) Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденные Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.
- 19) «Временное положение ОАО «Татнефть» по оборудованию устьев скважин при ликвидации».

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах и иных зонах ограничений, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

1. Санитарно-защитная зона.

Санитарно-защитная зона устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

- для предприятий первого класса – 1000 м;
- для предприятий второго класса – 500 м;
- для предприятий третьего класса – 300 м;
- для предприятий четвертого класса – 100 м;
- для предприятий пятого класса – 50 м.

На территории муниципального образования «Город Елабуга» расположены объекты всех классов опасности, являющиеся источниками неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

Согласно утвержденного проекта санитарно-защитной зоны ОАО «ПО ЕлаЗ» размеры санитарно-защитной зоны предприятия составляют 500 м с восточной и южной стороны, 1000 м – с северной и западной стороны.

На основании проекта санитарно-защитной зоны (санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Роспотребнадзора по РТ № 16.11.11.000.Т.000807.08.11 от 08.08.2011 г.; экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в РТ» № 48250 от 22.07.2011 г.) расчетные границы единой расчетной санитарно-защитной зоны ОАО ОЭЗ ППТ «Алабуга» составляют: с южной и восточной стороны 50 м; с юго-западной стороны - 70 м, далее по границе н.п. Б. Качка - 700 м; с западной стороны (от крайней точки территории промплощадки) - на расстоянии 2500 м; с северо-западной стороны - 2700 м; с северной стороны на расстоянии 600 м до н.п. Гари; с северо-восточной стороны на расстоянии 2300 м от границы промплощадки.

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 устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

- 1) виды запрещенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон производственно-коммунальных объектов:

- жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон производственно-коммунальных объектов:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки

технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

2. Санитарно-защитные зоны скотомогильников.

В соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов размер санитарно-защитной зоны скотомогильника составляет 1000 м.

Согласно письма Управления Роспотребнадзора Российской Федерации от 03.05.2006 г. №0100/4973-06-31 сокращение размера санитарно-защитной зоны скотомогильника возможно после проведения специального комплекса мероприятий, исключающих возможность распространения инфекции сибирской язвы, и лабораторных исследований почв и грунтовых вод, по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя.

Основными требованиями Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан по исключению возможности распространения особо опасных инфекций за пределы места захоронения и последующему сокращению размера санитарно-защитной зоны скотомогильника являются:

- обеспечение укрытия почвенного очага со всех сторон железобетонным каркасом (саркофагом);
- обваловка почвенного очага по периметру, обнесение надежным ограждением с аншлагом;
- организация лабораторного контроля почвы и воды ниже по потоку грунтовых вод в скважинах по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

По данным Главного государственного ветеринарного инспектора Республики Татарстан при оборудовании саркофага толщина стен должна составлять не менее 0,4 м; скотомогильник должен быть огражден по периметру забором высотой не менее 2,5 м; в радиусе 30 м от забора или бетонного саркофага необходимо создание дополнительной защитной зоны в виде земляного вала высотой 1 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах скотомогильников устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон скотомогильников и на их территории:

- размещение жилых, общественных зданий и животноводческих комплексов ближе 1000 м от скотомогильника;
- пасти скот, косить траву;
- брать, выносить, вывозить землю и гумированный остаток за пределы скотомогильника.

Условно разрешенные виды использования:

- размещение скотопрогонов и пастбищ на расстоянии 200 м и более;
- размещение автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории на расстоянии 50-300 м и более;
- в соответствии с письмом ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Татарстан (Татарстан)» от 23.10.07 г. № 03-03/3965 для

определения возможности сохранения производственных объектов на территории санитарно-защитных зон скотомогильников необходимо проведение лабораторных исследований почвы и грунтовых вод на химические вещества и спорообразующие возбудители сибирской язвы в аккредитованных лабораториях, с полученными результатами обратиться в Управление Роспотребнадзора по РТ.

3. Санитарные разрывы автодорог и железнодорожных путей.

По территории муниципального образования «Город Елабуга» проходят автодороги I-IV категории, а также железнодорожные пути.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для автодорог устанавливаются санитарные разрывы – расстояния от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающие эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Ввиду отсутствия указанных данных санитарные разрывы автодорог I-III категории приняты в размере 100 м согласно п. 8.21 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Для дорог IV категории санитарные разрывы приняты в размере 50 м. Для железнодорожных путей согласно п. 8.20 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» санитарный разрыв принимается 100 м.

Режим использования санитарных разрывов устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарных разрывов автодорог и железнодорожных путей:

- жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарных разрывов автодорог и железнодорожных путей:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания

управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. Санитарные разрывы трубопроводов.

В соответствии с СП 36.13330.2010 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» санитарные разрывы магистральных трубопроводов, проходящих по территории муниципального образования «Город Елабуга», составляют 150 м.

Согласно СП 34-116-97 «Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции нефтегазопроводов» от промышленных нефтепроводов устанавливается санитарный разрыв размером 75 м, от газопроводов – 125 м.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарного разрыва трубопроводов:

- населенные пункты;
- коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки;
- отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия;
- птицефабрики, тепличные комбинаты и хозяйства;
- карьеры разработки полезных ископаемых;
- гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20;
- отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, детские сады, вокзалы и т.д.);
- жилые здания 3-этажные и выше;
- гидро-, электростанции; гидротехнические сооружения речного транспорта I-IV классов;
- очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу;
- склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочные станции;
- мачты и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, телевизионные башни и др.

5. Охранные зоны инженерных коммуникаций.

Охранные зоны трубопроводов

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны. Размер охранной зоны трубопроводов определяется Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9) и Порядком использования земель в охранных зонах трубопроводов, утв. постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20.08.2007 г. № 395, и составляет 25 м.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранной зоны промышленного трубопровода:

- устройство канализационных колодцев и других заглублений, не предусмотренных проектом, за исключением углублений, выполняемых при ремонте и реконструкции по плану производства работ, утвержденному руководителем предприятия;
- производство мелиоративных земляных работ, сооружение оросительных и осушительных систем;
- производство горных, строительных, монтажных, взрывных работ, планировка грунта;
- производство геологосъемочных, поисковых, геодезических и других изыскательных работ, связанных с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта.
- перемещение, засыпка и ломка опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов;
- открытие люков, калиток и дверей необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открытие и закрытие кранов и задвижек, отключение или включение средств связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- разведение свалок, выливание растворов кислот, солей и щелочей;
- разрушение берегоукрепительных сооружений, водопропускных устройств, земляных и иных сооружений, предохраняющих трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- разведение огня и размещение источников огня;
- огораживание или перегораживание охранных зон, препятствие организациям, эксплуатирующим трубопровод и его объекты, или уполномоченным ими организациям в выполнении работ по обслуживанию и ремонту трубопроводов и их объектов, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

Условно разрешенные виды использования земельных участков, расположенных в охранной зоне промыслового трубопровода, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей трубопроводы, включают:

- возведение любых построек и сооружений;
- высадка деревьев и кустарников, складирование кормов, удобрений и материалов, скирдование сены и соломы, содержание скота, лов рыбы, колка и заготовка льда;
- сооружение проездов и переездов через трассы трубопроводов;
- размещение стоянок автомобильного транспорта, тракторов и механизмов,
- размещение садов и огородов.

6. Охранная зона линий электропередач

В соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 «Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В» для линий электропередачи, проходящих по территории городского поселения «Елабуга», устанавливается охранная зона 25 м.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранной зоны линий электропередачи:

- проведение действий, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации линий электропередачи или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям;
- размещение хранилищ горюче-смазочных материалов;
- устройство свалок;
- проведение взрывных работ;
- разведение огня;
- сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;
- наброска на провода опоры и приближение к ним посторонних предметов, а также подъем на опоры;
- проведение работ и пребывание в охранной зоне воздушных линий электропередачи в экстремальных погодных условиях.

Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей линии электропередачи, включают:

- осуществление строительных, монтажных и поливных работ,
- посадку и вырубку деревьев,
- складирование кормов, удобрений, топлива и других материалов,
- устройство проездов для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

7. Водоохранные зоны, береговые и прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса РФ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, озер, водохранилища и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

Ширина водоохранных зон рек, ручьев и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливается от соответствующей береговой линии.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 километров - в размере 50 метров;
- от 10 до 50 километров - в размере 100 метров;
- от 50 километров и более - в размере 200 метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

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 пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев протяженностью до 10 км (5 м). В целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту береговая полоса не может быть застроена.

Таким образом, водоохранные зоны поверхностных водных объектов муниципального образования «Город Елабуга» составляют: Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ 200 м, р. Тойма - 200 м, р. Ела, Буга, и Шумиха - 50 м, озер в междуречье Камы и Тоймы – 50 м. Прибрежная защитная полоса Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ, с учетом их рыбохозяйственного значения, составляет 200 м, всех остальных поверхностных водных объектов – 50 м. Размер береговой полосы рек и прудов равен 20 м, ручьев – 5 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов устанавливаются:

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N 2395-I "О недрах").

В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, **запрещаются:**

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

Запрещенный вид использования в границах береговой полосы:

- приватизация земельных участков;
- использование механических транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования территории в границах водоохранных зон и береговых полос рек, других водных объектов:

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах **береговой полосы водных объектов разрешается** (без использования механических транспортных средств) передвижение и пребывание около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

8. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения организуется зона санитарной охраны, в состав которой входят три пояса: первый пояс – пояс строгого режима, а также второй и третий пояса – пояса ограничений.

Территория муниципального образования «Город Елабуга» входит в границы II и III пояса зон санитарной охраны Красноключинского поверхностного водозабора и водозабора ООО «Камсервис Водоканал» п.г.т. Камские Поляны. Сами водозаборы находятся на территории Нижнекамского муниципального района. Проект зоны санитарной охраны Красноключинского поверхностного водозабора выполнен ОАО «Нижнекамскнефтехим». Размеры и регламент использования территории зоны санитарной охраны водозабора поселка городского типа Камские Поляны установлены проектом № 1145-47-00 «Водозабор хозяйственно-питьевого водоснабжения Татарской атомной электростанции и жилого поселка».

В соответствии с Проектом зоны санитарной охраны подземного водозабора № 1 города Елабуга, выполненного Казанским трестом инженерно-строительных изысканий объединения «РОССТРОЙИЗЫСКАНИЯ» в 1993 г., радиус I пояса зоны санитарной охраны принимается 30 м от крайних водозаборных сооружений. Граница II пояса, установленная расчетным путем, имеет радиус 415 м. III пояс зоны санитарной охраны охватывает практически весь город и частично прилегающую территорию, включая акваторию рек Камы и Тоймы, и имеет радиус 2803 м.

На рассматриваемой территории также имеются родники и водозаборные скважины, для которых установлен первый пояс зоны санитарной охраны, составляющий 50 м. Необходима разработка проектов и проведение расчетов границ второго и третьего поясов. Режим их использования устанавливается СанПиН 2.1.4.1110-02.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах I пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование твердых отходов, разработки недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования.

Размещение таких объектов допускается в пределах III пояса зоны санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах I пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения:

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- все виды строительства, не имеющие отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
- выпуск стоков, применение ядохимикатов и удобрений;
- купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, кладбищ, скотомогильников, навозохранилищ, животноводческих и птицеводческих предприятий;
- спуск сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- рубки леса главного пользования и реконструкции;
- размещение стойбищ и выпас скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной защитной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества воды источника водоснабжения;
- использование источника водоснабжения в местах, не отведенных для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли;
- сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормативы качества воды.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения:

- спуск сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- рубки леса главного пользования и реконструкции.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II и III поясов зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения, допустимые по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по РТ:

- все виды строительства, изменения технологий действующих предприятий;
- все виды работ, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы в пределах акватории ЗСО;
- использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации.

9. Зона санитарной охраны месторождения лечебно-минеральных вод санатория-профилактория Космос.

На территории муниципального образования «Город Елабуга» располагается санаторий-профилакторий «Космос» с источником лечебно-минеральной воды. В соответствии с проектом I пояс зоны санитарной охраны принимается в границах существующего ограждения площадки скважины, II пояс ограничивается радиусом 30 м вокруг устья водозаборной скважины. III пояс расчетного водозабора представляет собой эллипс, вытянутый вдоль по потоку с размерами 1550*758 м (Проект зон..., 2008). Согласно ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" от 23.02.1995 N 26-ФЗ, природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности, курорты и их земли являются соответственно особо охраняемыми природными объектами и территориями. Их охрана осуществляется посредством установления округов санитарной (горно-санитарной) охраны. В границах лечебно-оздоровительных местностей запрещается (ограничивается) деятельность, которая может привести к ухудшению качества и истощению природных ресурсов и объектов, обладающих лечебными свойствами.

В соответствии с Проектом зон санитарной охраны месторождения лечебно-минеральных вод санатория-профилактория «Космос» (Проект зон..., 2008) устанавливаются:

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II пояса зоны санитарной охраны:

- проживание людей и осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически безопасных и рациональных технологий.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны:

- размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе:
- строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта;
- строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов;

- строительство транзитных автомобильных дорог;
- размещение коллективных стоянок автотранспорта без сопутствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод;
- строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации;
- размещение кладбищ и скотомогильников;
- устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод;
- складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов;
- массовый прогон и выпас скота (кроме пастбищ, обеспечивающих организацию кумысолечения);
- использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;
- сброс сточных и дренажных вод в водные объекты (за исключением сброса очищенных вод через специальные глубоководные выпуски), а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на санитарное и экологическое состояние этих объектов;
- вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II и III пояса зоны санитарной охраны:

- те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние лечебно-оздоровительной местности.
- осуществление связанных с эксплуатацией природных вод, строительство сооружений (каптажей, надкаптажных зданий, насосных станций, трубопроводов, резервуаров);
- размещение питьевых галерей и бюветов, эстакад и других устройств для добычи минеральных вод, противооползневых и противоэрозионных работ, а также строительство и ремонт средств связи и парковых сооружений методами, не наносящими ущерба природным лечебным ресурсам.

10. Охранные зоны ликвидированных нефтяных скважин.

В соответствии с «Временным положением ОАО «Татнефть» по оборудованию устьев скважин» охранные зоны ликвидированных нефтяных скважин составляют 35 м.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранной зоны ликвидированной нефтяной скважины:

- любые виды строительства.

11. Охранная зона туберкулезного диспансера

В соответствии с СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации, осуществляющим медицинскую деятельность» охранная зона Елабужского противотуберкулезного диспансера составляет 100 м.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранной зоны туберкулезного диспансера:

- размещение зданий организаций, функционально не связанных с лечебно-профилактической организацией;
- размещение транзитных инженерных и транспортных коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию с лечебно-профилактической организацией, включают:

- размещение гостиниц или пансионатов для проживания пациентов, прибывших на амбулаторное обследование, и/или сопровождающих лиц.

12. Приаэродромная территория международного аэропорта «Бегишево»

В соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. № 138) для каждого аэродрома устанавливается приаэродромная территория. Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома. Большая часть территории муниципального образования «Город Елабуга» расположена в приаэродромной территории международного аэропорта «Бегишево» Тукаевского муниципального района.

Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию со старшим авиационным начальником аэродрома:

- проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений,
- строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов.

13. Месторождения полезных ископаемых

На территории муниципального образования «Город Елабуга» выделены горные отводы Первомайского, Комаровского, Елабужского нефтяных месторождений и Набережночелнинского поднятия, эксплуатируемых НГДУ «Прикамнефть» ОАО «Татнефть».

Кроме того, на территории муниципального образования «Город Елабуга» выделены горные отводы Нижне-Елабужского и Елабужского месторождений песчано-гравийной смеси, эксплуатируемые ООО "Дельта-флот" и ОАО "Речной порт Кама" соответственно.

Согласно ст. 7 закона РФ «О недрах» в соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья пользователю предоставляется участок недр в виде горного отвода - геометризованного блока недр.

Пользование отдельными участками недр может быть ограничено или запрещено в целях обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды. Пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей среде. Пользование недрами на ООПТ производится в соответствии со статусом этих территорий (ст.8 закона РФ «О недрах»).

В соответствии со ст. 22 указанного закона пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода. Пользователь отвечает за безопасное ведение работ, связанных с использованием недрами; соблюдение утвержденных в установленном порядке стандартов, регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, водных объектов, зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с использованием недрами; а также за приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при использовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Согласно ст. 25 закона РФ «О недрах» застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

14. Мелиорируемые сельскохозяйственные угодья

На территории муниципального образования «Город Елабуга» расположены мелиорируемые сельскохозяйственные угодья. В соответствии со статьей 30 ФЗ «О мелиорации земель» сооружение и эксплуатация линий связи, электропередач, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых землях должны осуществляться по согласованию с организациями, уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию, а также соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

15. Особо охраняемые природные территории.

В составе особо охраняемых природных территорий муниципального образования «Город Елабуга» выделяются: государственный памятник природы регионального значения: «Река Тойма», утвержденный постановлением СМ ТАССР от 10.01.1978 г. № 25 и постановлением КМ Республики Татарстан от 29.12.2005 г. № 644; Национальный парк федерального значения «Нижняя Кама», утвержденный постановлением СМ РСФСР от 20.04.1991 г. №223 и постановлением СМ ТАССР от 20.04.1991 г. № 410.

В соответствии с Федеральным законом от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Водным кодексом РФ устанавливаются:

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах ООПТ «река Тойма»:

- всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

- соблюдение режима охраны территории памятника природы, а также режима использования водоохраных зон в установленном законом порядке (см п. 8 статья 42).

Режим использования территории Национального парка определяется соответствующим Положением. В настоящее время проект Положения о Национальном парке «Нижняя Кама» находится на согласовании в Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации, также он введен в лесохозяйственный регламент и проект освоения лесов.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах национального парка «Нижняя Кама»:

- разведка и разработка полезных ископаемых;
- деятельность, влекущая за собой нарушение почвенного покрова и геологических обнажений;
- деятельность, влекущая за собой изменения гидрологического режима;
- предоставление на территории национального парка садоводческих и дачных участков;
- строительство магистральных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием национального парка (за исключением случаев, перечисленных ниже);
- проведение сплошных рубок лесных насаждений;
- заготовка древесины (за исключением заготовки гражданами древесины для собственных нужд), заготовка живицы, заготовка пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), других недревесных лесных ресурсов (за исключением заготовки гражданами таких ресурсов для собственных нужд);
- охота и рыболовство (за исключением случаев, перечисленных ниже);
- деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира, сбор зоологических, ботанических и минералогических коллекций (кроме осуществляемого в рамках научно-исследовательской деятельности национального парка), интродукция живых организмов в целях их акклиматизации;
- самовольное (без полученного в установленном порядке разрешения либо с нарушением условий, им предусмотренных) ведение археологических раскопок и вывоз предметов, имеющих историко-культурную ценность;
- применение и складирование ядохимикатов, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;
- движение и стоянка механизированных транспортных средств, не связанных с функционированием национального парка, прогон и выпас домашних животных вне дорог и водных путей общего пользования и вне специально предусмотренных для этого мест, сплав леса по водотокам и водоемам;
- организация массовых спортивных и зрелищных мероприятий, организация туристских стоянок, установка палаток и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест;
- парковка и мойка автомобилей вне установленных для этого мест;
- уничтожение и повреждение аншлагов, шлагбаумов, граничных столбов и других информационных знаков и стендов, оборудованных мест отдыха, строений и имущества национального парка, нанесение надписей и знаков на

деревьях, валунах, обнажениях горных пород и историко-культурных объектах;

- осуществление иных видов деятельности, влекущее за собой снижение экологической ценности территории или причиняющее вред охраняемым объектам животного мира и среде их обитания, а также не связанных с выполнением возложенных на парк функций и задач.

На территории национального парка установлен дифференцированный режим особой охраны с учетом природных, историко-культурных и иных особенностей, согласно которому выделены следующие функциональные зоны:

Заповедная зона

Заповедная зона выделяется с целью сохранения и изучения природных комплексов и объектов в условиях естественного течения природных процессов и явлений.

В заповедной зоне дополнительно к ограничениям, указанным для всей территории Национального парка, **запрещены** все виды хозяйственной деятельности и рекреационное использование территории.

Виды условно разрешенного использования заповедной зоны Национального парка «Нижняя Кама»:

- научно-исследовательская деятельность без нарушения целостности природных объектов и комплексов,
- ведение экологического мониторинга,
- проведение природоохранных, биотехнических и противопожарных мероприятий,
- лесоустройство и проведение землеустроительных работ.

Особо охраняемая зона

Особо охраняемая зона обеспечивает условия для сохранения и восстановления ценных природных комплексов и объектов при строго регулируемом посещении.

В пределах особо охраняемой зоны дополнительно к ограничениям, указанным для всей территории Национального парка, **запрещаются**:

- пребывание граждан вне специально выделенных маршрутов;
- совершение действий, вызывающих беспокойство диких животных;
- нагонка, натаска, свободный выгул собак;
- выпас домашних животных;
- строительство зданий и сооружений, предназначенных для размещения посетителей национального парка, а также устройство и оборудование стоянок для ночлега.

Виды условно разрешенного использования особо охраняемой зоны Национального парка «Нижняя Кама»:

- заготовка пищевых лесных ресурсов на участках, специально определенных дирекцией парка;
- проведение научно-исследовательской деятельности;
- ведение экологического мониторинга;
- проведение природоохранных, биотехнических и противопожарных мероприятий, лесоустройства и землеустройства;
- проведение мероприятий, направленных на поддержание численности естественных ареалов редких и исчезающих видов флоры и фауны;
- организация и устройство учебных и экскурсионных экологических маршрутов, устройство и оборудование мест стоянок для ночлега на специально выделенных дирекцией участках.

Рекреационная зона

Рекреационная зона предназначена для организации отдыха в природных условиях. Обустройство зоны ориентировано на прием посетителей и туристов.

В рекреационной зоне дополнительно к ограничениям, указанным для всей территории Национального парка, **запрещаются:**

- отдых и ночлег за пределами предусмотренных для этого мест;
- выпас домашних животных за пределами полосы радиусом 1 км вокруг населенных пунктов;
- проведение экскурсий без разрешения дирекции парка.

Виды условно разрешенного использования рекреационной зоны Национального парка «Нижняя Кама»:

- мероприятия по усилению биологической устойчивости лесных насаждений, испытывающих интенсивную рекреационную нагрузку;
- создание насаждений, играющих роль биологической защиты;
- усиление противопожарной устойчивости лесных насаждений;
- проведение в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации необходимых рубок с целью повышения комфортности и эстетической ценности ландшафтов, а также восстановления нарушенных природных и историко-культурных комплексов и объектов;
- заготовка пищевых лесных ресурсов на участках, определенных дирекцией парка;
- спортивное и любительское рыболовство по разрешениям, выдаваемым дирекцией парка;
- работы по комплексному благоустройству территории рекреационного использования в соответствии с утвержденным планом развития территории (строительство объектов рекреационной инфраструктуры, обустройство экологических троп, смотровых площадок, мест отдыха, причалов, пляжей, спусков к воде, строительство и реконструкция дорог и т.п.).

Зона познавательного туризма

Зона познавательного туризма предназначена для организации экологического просвещения и ознакомления посетителей с достопримечательными объектами национального парка.

В зоне познавательного туризма дополнительно к ограничениям, указанным для всей территории Национального парка, **запрещаются:**

- отдых и ночлег за пределами предусмотренных для этого мест;
- пребывание граждан вне специально выделенных маршрутов;
- совершение действий, вызывающих беспокойство диких животных;
- выпас домашних животных.

Виды условно разрешенного использования зоны познавательного туризма Национального парка «Нижняя Кама»:

- заготовка пищевых лесных ресурсов на участках, специально определенных дирекцией парка;
- любительское и спортивное рыболовство по разрешениям, выдаваемым дирекцией парка;
- проведение природоохранных, биотехнических и противопожарных мероприятий, лесоустройства и землеустройства;
- проведение работ по восстановлению нарушенных ландшафтов;
- регулируемое экскурсионное посещение по специально оборудованным маршрутам;

- обустройство пешеходных дорожек и экологических троп, смотровых площадок, мест отдыха.

Зона обслуживания посетителей

Зона обслуживания посетителей предназначена для размещения мест ночлега, палаточных лагерей и иных объектов туристского сервиса, культурного, бытового и информационного обслуживания посетителей.

На территории зоны обслуживания посетителей, дополнительно к ограничениям, указанным для всей территории Национального парка, **запрещается:**

- совершение действий, вызывающих беспокойство диких животных;
- отдых и ночлег за пределами предусмотренных для этого мест.

Виды условно разрешенного использования зоны обслуживания посетителей Национального парка «Нижняя Кама»:

- работы по комплексному благоустройству в соответствии с утвержденным планом развития территории: строительство зданий, сооружений, дорог, устройство автостоянок и иных объектов инфраструктуры для обслуживания посетителей;
- мероприятия по усилению биологической устойчивости лесных насаждений, испытывающих интенсивную рекреационную нагрузку;
- создание насаждений, играющих роль биологической защиты;
- усиление противопожарной устойчивости лесных насаждений;
- проведение в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации необходимых рубок с целью повышения комфортности и эстетической ценности ландшафтов, а также восстановления нарушенных природных и историко-культурных комплексов и объектов;
- заготовка пищевых лесных ресурсов на участках, определенных дирекцией парка;
- спортивное и любительское рыболовство по разрешениям, выдаваемым дирекцией парка.

Зона специального назначения

Зона специального назначения обеспечивает условия для безопасной эксплуатации линейных объектов и инженерных коммуникаций хозяйствующих субъектов.

Виды условно разрешенного использования зоны специального назначения Национального парка «Нижняя Кама»:

- строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов (линейных сооружений),
- проведение работ по эксплуатации объектов по согласованию с дирекцией Учреждения и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По решению Правительства Российской Федерации в соответствующих функциональных зонах допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений и объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Кроме того, Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 13.10.2000 г. № 730 на территории городского поселения «Елабуга» выделен **резервный земельный участок, планируемый под особо охраняемую природную территорию, - Елабужский геологический разрез**, расположенный на южной окраине г. Елабуги, в 600 м от исторического памятника природы «Чертово городище». Площадь планируемой особо охраняемой природной территории равна 5,0 га.

Режим использования участка определяется постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 13.10.2000 г. № 730.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах резервных земельных участков, планируемых под организацию особо охраняемых природных территорий:

- распашка земель (кроме пашни);
- взрывные работы;
- приватизация предприятий (объектов) государственной (республиканской и коммунальной) собственности, кроме территорий населенных пунктов;
- проведение гидромелиоративных и ирригационных работ, геолого-разведочные изыскания и разработки полезных ископаемых;
- строительство зданий и сооружений, дорог и трубопроводов, линий электропередач и прочих коммуникаций (кроме территорий населенных пунктов).

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах резервных земельных участков, планируемых под организацию особо охраняемых природных территорий:

- рубки главного пользования (с переутверждением в установленном порядке расчетной лесосеки);
- сдача в аренду, отвод земли по согласованию с Министерством экологии и природных ресурсов Республики Татарстан;
- иная хозяйственная деятельность при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

16. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах природных ограничений, устанавливаются ограничения их использования и режимы деятельности.

Затопление – это образование свободной поверхности воды на участке территории в результате повышения уровня водотока, водоема или подземных вод.

На территории муниципального образования «Город Елабуга» зона возможного затопления выделена по отметке 68,0 м в случае подъема уровня воды в Нижнекамском водохранилище.

Значительную территорию города Елабуги занимают низинные пойменные участки р. Тоймы, периодически затапливаемые паводковыми водами. Согласно данных Комитета по водному хозяйству Республики Татарстан паводковые воды при 1 % водности могут подниматься до 58,7 м.

Подтопление – это повышение уровня подземных вод и увлажнение грунтов зоны аэрации, приводящие к нарушению хозяйственной деятельности, изменению физических и физико-химических свойств подземных вод, преобразованию почвогрунтов, видового состава, структуры и продуктивности растительного покрова, трансформации мест обитания животных.

Площади с залеганием уровня подземных вод до глубины 5 м, прежде всего, связаны с открытыми водотоками: речками Елой, Бугой, Шумихой, р. Тоймой, мочажинами. Наиболее обширны эти участки вдоль р. Тоймы и юго-западной области питания подземных вод.

Режим деятельности в зонах затопления и подтопления регламентируется СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» и Водным кодексом РФ.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон затопления и подтопления:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
- нарушение гидрогеологического режима на защищаемой территории;
- снижение рекреационного потенциала защищаемой территории и прилегающей акватории;
- загрязнение почвы, водоемов, защищаемых сельскохозяйственных земель и территорий, используемых под рекреацию, возбудителями инфекционных заболеваний, отходами промышленного производства, нефтепродуктами и ядохимикатами.

Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию с лечебно-профилактической организацией, включают:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления;

Границы зон подтопления определяются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий.

Эрозионные процессы – это комплекс процессов размыва почв, грунтов, берегов и русел рек, представленных деятельностью постоянных, временных водотоков и абразионных явлений.

На территории муниципального образования «Город Елабуга» эрозионные процессы широко представлены овражной эрозией. Овражно-балочная сеть наиболее интенсивно развита в северо-западной, восточной, центральной и южной частях города. Овраги, в основном, развиты на делювиальных суглинистых склонах по берегам рек Шумиха и Ела. В коренных породах казанского яруса овраги имеют замедленное развитие.

Режим деятельности в зонах распространения эрозионных процессов регламентируется СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения".

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных эрозионным процессам:

- при проектировании и строительстве зданий в зонах, подверженных эрозионным процессам, должна предусматриваться инженерная защита территории застройки.

- Необходимо проведение мониторинговых исследований за их развитием, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите склонов от эрозии.

Оползневые процессы - движение масс пород на склоне под воздействием собственного веса грунта и нагрузки (сейсмической, фильтрационной, вибрационной), происходящее в результате сдвига грунта.

Геолого-литологическое строение и гидрогеологические условия территории города Елабуги обусловили развитие на крутых склонах в эрозионных врезках (оврагах) и на коренном склоне р. Камы активных обвально-осыпных процессов, особенно в районе исторического памятника «Чертово городище».

Режим деятельности в зонах распространения оползневых процессов регламентируется СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения».

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных оползневым процессам:

- при проектировании и строительстве зданий в зонах, подверженных оползневым процессам, должна предусматриваться инженерная защита территории застройки.
- необходимо проведение мониторинговых исследований за их развитием, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите склонов от оползневых процессов.

Кпросадочным грунтам относятся пылевато-глинистые разновидности дисперсных осадочных минеральных грунтов, дающие при замачивании при постоянной внешней нагрузке или нагрузке от собственного веса грунта дополнительные деформации – просадки, происходящие в результате уплотнения грунта вследствие изменения его структуры.

Просадочности подвержены территории северной части города Елабуги.

Режим деятельности в зонах распространения просадочных грунтов регламентируется СП 21.13330.2012 "СНиП 2.01.09-91. Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах"

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, просадочных грунтов:

необходимость учета при строительстве просадки грунтов от внешней нагрузки и собственного веса грунта. Для этого следует предусмотреть меры, исключающие возможность замачивания грунтов техногенными и поверхностными водами, предусмотреть водоотводы поверхностного стока как в период строительства, так и в период эксплуатации сооружений.

Суффозионные процессы – это подземный перенос тонких частиц грунтовыми водами.

На территории города Елабуги суффозионным процессам подвержены верховья оврагов Ела и Ломаный.

Режим деятельности в зонах распространения суффозионных процессов регламентируется СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения».

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных суффозионным процессам:

- применение конструкций зданий и сооружений и их фундаментов, рассчитанных на сохранение целостности и устойчивости при возможных деформациях основания.
- необходимо проведение мониторинговых исследований за их развитием, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите территории от суффозионных процессов.

При проектировании объектов нового строительства в зонах природных ограничений необходимо в каждом конкретном случае проводить комплексные инженерные изыскания с целью уточнения особенностей природно-техногенной обстановки территории.

Инженерные изыскания (в том числе инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические изыскания) должны быть разработаны в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

К **органоминеральным и органическим грунтам** следует относить илы, сапропели, торфы и заторфованные грунты (ГОСТ 25100-95).

Режим деятельности в зонах распространения биогенных грунтов регламентируется СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01-83*. Основания зданий и сооружений».

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных суффозионным процессам:

Основания, сложенные водонасыщенными органоминеральными и органическими грунтами или включающие эти грунты, должны проектироваться с учетом их особенностей: большой сжимаемости, изменчивости и анизотропии прочностных, деформационных и фильтрационных характеристик и изменений их в процессе консолидации основания, длительного развития осадок во времени и возможности возникновения нестабилизированного состояния.

Следует учитывать также, что подземные воды в органоминеральных и органических грунтах, как правило, агрессивны к материалам подземных конструкций.

При проведении инженерно-геологических изысканий следует дополнительно устанавливать:

- характер залегания органоминеральных и органических грунтов и толщину слоев, прослоек и линз этих грунтов;
- содержание органического вещества для выделения заторфованных грунтов, торфов и сапропелей;
- степень разложения органического вещества в торфах;
- коэффициент консолидации.

Статья 43. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами охраны объектов культурного наследия.

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и

хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта, которые должны быть разработаны в соответствии с требованиями федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства РФ от 26.04.2008 г. №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

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

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей

в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с законодательством Российской Федерации зоны ограничений в правилах землепользования и застройки могут устанавливаться только путем их переноса из проектов зон охраны объектов культурного наследия.

До утверждения Проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Елабуги на территории города действует документ о территории и границах охранных зон Елабужского государственного музея-заповедника, утвержденный Постановлением Кабинета Министров РТ от 4 марта 1993 г. №98.

На момент разработки Правил землепользования и застройки МО «Город Елабуга» Проект зон охраны объектов культурного наследия находится в стадии государственной экспертизы. Достопримечательное место имеет статус памятника, обладающий признаками объекта культурного наследия, на который распространяется действие федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

РЕЖИМЫ СОДЕРЖАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНЫХ МЕСТ ЕЛАБУГИ

Достопримечательное место «Исторический центр города Елабуга» ДМ1

Разрешается:

Реставрация, консервация объектов культурного наследия, сохранение и ремонт ценных объектов историко-архитектурной среды, выходящих на красные линии;

Реставрация уличных и просматриваемых с улиц фасадов. Реконструкция дворовых фасадов и внутренних объемов с учетом исторической парцелляции (исторических особенностей домовладений);

Применение специальных мер, направленных на комплексное сохранение объектов культурного наследия и регенерацию их историко-градостроительной или природной среды – в соответствии со специальными проектами, согласованным и утвержденными в установленном порядке;

Сохранение планировочной структуры и композиционных принципов, присущих застройке конца 18 – начала 20 вв., с включением сохранившихся элементов дорегулярной планировочной структуры;

Сохранение и восстановление красных линий и исторических линий застройки. В случае объединения нескольких участков (по сложившейся системе землепользования) сохранение модуля, ритма и пропорций исторической планировочной структуры;

Регенерация историко-градостроительной среды на свободных и частично свободных от застройки участках при условии научных обоснований, наличии архивных документов или обмеров. При отсутствии архивных документов, регенерацию проводить согласно правилам застройки по «образцовым проектам» для уездных городов по специально разработанным проектам;

Сохранение и восстановление утраченных исторических градостроительных доминант и архитектурных акцентов;

Развитие исторической пространственно-планировочной композиции территории путем:

выявления новых точек, направлений визуального восприятия памятников и панорам, создания новых видовых площадок;

сохранение и регенерация зеленых насаждений на территориях городских садов, бульваров, придомовых участках

Снос диссонирующих объектов, не представляющих историко-культурной ценности
Снос ветхих и аварийных ценных объектов историко-архитектурной среды производить после выполнения обмеров;

Сохранение и регенерация исторического природного ландшафта (высотных геодезических отметок ландшафта, тальвегов, водоотводов, озеленения);

Благоустройство территории с использованием исторически традиционных строительных материалов (дерево, камень, красный кирпич и пр.) в покрытиях дорог, пешеходных дорожек и площадок обзора, малых архитектурных формах и оборудовании для освещения;

Выявление исторических отметок уровней цоколей и отмосток, первоначальных и основных периодов строительства для выполнения благоустройства;

Проведение археологических работ с консервацией, музеефикацией историко-архитектурных объектов, а также охранно-спасательных работ.

Приведение в соответствии с особенностями историко-архитектурной среды промышленных объектов (котельня и др.) путем реконструкции;

Перемещение людей и грузов гужевым транспортом; по особому разрешению – механическим транспортом грузоподъемностью не более 1,5 т. Скорость перемещения внутри застройки не выше 5 км/час. Разрешаются перемещения противопожарной техники и техники в условиях чрезвычайных ситуаций;

Применение при реставрации, регенерации и ремонте исторически традиционных материалов: дерево, красный кирпич, камень, новых материалов для паро-гидроизоляции, биологической и противопожарной пропитки, а также традиционных цветовых решений. Допускается использование металла в конструкциях и деталях исторически выполненных из этого материала: крыши из листового окрашенного железа и пр.;

Регенерация рядовой застройки без изменения характеристик исторической среды в границах домовладения с предельно допустимыми параметрами:

максимальная высота (от уровня земли до конька кровли) – 9 м,

ширина – от 6 до 12 м,

длина от 9 до 12 м;

максимальный процент застройки – 40%;
максимальная площадь участка определяется в исторических границах домовладения или не более 15 00 м²;

параметры ограничения по высоте в абсолютных отметках – 91;

крыши – 2-х и 4-х вальмовые с уклоном $\leq 30^\circ$;

использование мезонинов;

предельное количество этажей – 2.

Ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями режима;

Ограниченное размещение рекламных объектов и предметов, связанных с популяризацией исторической и культурной ценности ОКН, а также установка навесов, малых архитектурных форм, малоформатных (сторона менее 1,5 м) наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения характеристик исторической среды;

Приспособление объектов историко-архитектурной среды для современного использования в соответствии с видами разрешенного функционального использования без изменения качеств, составляющих предмет охраны;

Обеспечение пожарной безопасности ОКН и их защита от динамических воздействий;

Обеспечение экологических и гидрологических условий, необходимых для сохранения ОКН.

Запрещается:

Новое строительство, а также проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением объектов культурного наследия в границах территорий объектов культурного наследия;

Регенерация и новое строительство на освобождённых от застройки участках, приводящие к изменению качеств, составляющих предмет охраны ДМ:

этажность которых превышает 2 этажа;

длина которых превышает 20 метров;

расположенных на линии застройки улицы и не имеющих фронтальной ориентации фасада относительно линии застройки улицы.

На территориях кварталов не допускается:

плотность застройки территории квартала более 10 тыс. кв.м/га;

застроенность территории квартала более 30%;

застроенность участка территории в квартале более 40%;

при межевании территории квартала пересечение границами земельных участков границ участков территории, установленных с учетом границ исторических домовладений;

членение территории квартала на участки территории, размер которых превышает 0,12 га;

размещение на участке территории зданий, суммарная поэтажная площадь которых превышает 120 кв. м.

Запрещение размещения функций, имеющих тенденции к активному развитию, требующих больших строительных объемов работ и территорий, привлекающих большие потоки транспорта. Запрет на размещение крупных торговых ($F > 50$ м²), спортивных ($F > 100$ м²) зданий, предприятий общепита ($F > 70$ м²);

Проведение земляных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ за исключением работ, необходимых для сохранения ОКН и их территорий, которые не нарушают целостности ОКН и не создают угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения;

Прокладка надземных инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабелей и т.д.), инженерного оборудования и благоустройство территории без специально разработанных проектов, исключая изменение уровня грунтовых вод, нарушение гидрологии и т.п.;

Динамические воздействия на грунты в зоне их взаимодействия с памятниками – от транспорта, производства работ различного типа, создающих разрушающие вибрационные нагрузки;

Изменение исторического рельефа местности;

Вырубка ценных пород деревьев за исключением санитарных вырубок;

Замена аутентичных элементов исторического объекта или комплекса объектов, застройки, обладающих архитектурно-художественной ценностью без согласования;

Снос ценной исторической застройки за исключением разборки ветхих и аварийных зданий в соответствии с установленным порядком;

Отвод земельных участков без согласования с Министерством культуры РТ и заключения охранных обязательств по использованию участков, в пределах которых имеется культурный археологический слой;

Применение в обшивке зданий сайдинга, в заполнениях оконных и дверных проемов материалов из пластических масс и алюминия;

Размещение рекламных объектов и предметов, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности ОКН, а также установка навесов, малых архитектурных форм, крупноформатных (сторона более 1,5 м) наружных рекламных конструкций, дорожных знаков, нарушающих характеристики исторической среды.

Достопримечательное место «Татарская Слобода Елабуги» ДМ2

Разрешается:

Реставрация, консервация объектов культурного наследия, сохранение и ремонт ценных объектов историко-архитектурной среды, выходящих на красные линии.

Реставрация уличных и просматриваемых с улиц фасадов. Реконструкция дворовых фасадов и внутренних объемов с учетом исторической парцелляции (исторических особенностей домовладений)

Применение специальных мер, направленных на комплексное сохранение объектов культурного наследия и регенерацию их историко-градостроительной или природной среды – в соответствии со специальными проектами, согласованным и утвержденным в установленном порядке

Сохранение и восстановление утраченных исторических градостроительных доминант и архитектурных акцентов (воссоздание минарета на мечети по облику начала XX в.).

Регенерация историко-градостроительной среды на свободных и частично свободных от застройки участках при условии научных обоснований, наличии архивных документов или обмеров. При отсутствии архивных документов, регенерацию проводить согласно правилам застройки по «образцовым проектам» для уездных городов по специально разработанным проектам.

Снос диссонирующих объектов Снос ветхих и аварийных ценных объектов историко-архитектурной среды производить после выполнения обмеров.

Благоустройство территории с использованием исторически традиционных строительных материалов (дерево, камень, красный кирпич и пр.) в покрытиях дорог, пешеходных дорожек и площадок обзора, малых архитектурных формах и оборудовании для освещения.

Проведение археологических работ с консервацией, музеефикацией историко-архитектурных объектов, а также охранно-спасательных работ.

Перемещение людей и грузов гужевым транспортом; по особому разрешению – механическим транспортом грузоподъемностью не более 1,5 т. Скорость перемещения внутри застройки не выше 5 км/час. Разрешаются перемещения противопожарной техники и техники в условиях чрезвычайных ситуаций

Применение при реставрации, регенерации и ремонте исторически традиционных материалов: дерево, красный кирпич, камень, новых материалов для паро-гидроизоляции, биологической и противопожарной пропитки, а также традиционных цветовых решений. Допускается использование металла в конструкциях и деталях исторически выполненных из этого материала: крыши из листового окрашенного железа и пр..

Ремонт и регенерация рядовой застройки без изменения характеристик исторической среды в границах домовладения с предельно допустимыми параметрами:

максимальная высота (от уровня земли до конька кровли) – 9 м,

ширина – от 6 до 12 м,

длина от 9 до 12 м;

максимальный процент застройки – 40%;

максимальная площадь участка определяется в исторических границах домовладения или не более 15 00 м²;

параметры ограничения по высоте в абсолютных отметках – 91;

крыши – 2-х и 4-х вальмовые с уклоном $\leq 30^\circ$;

использование мезонинов;

предельное количество этажей – 2.

Ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями режима.

Ограниченное размещение рекламных объектов и предметов, связанных с популяризацией исторической и культурной ценности ОКН, а также установка навесов, малых архитектурных форм, малоформатных (сторона менее 1,5 м) наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения характеристик исторической среды.

Приспособление объектов историко-архитектурной среды для современного использования в соответствии с видами разрешенного функционального использования без изменения качеств, составляющих предмет охраны.

Обеспечение пожарной безопасности ОКН и их защита от динамических воздействий.

Обеспечение экологических и гидрологических условий, необходимых для сохранения ОКН

Запрещается:

Новое строительство, а также проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением объектов культурного наследия в границах территорий объектов культурного наследия.

Регенерация и новое строительство на освобождённых от застройки участках, приводящие к изменению качеств, составляющих предмет охраны ДМ:

-этажность которых превышает 2 этажа;

- длина которых превышает 20 метров;

расположенных на линии застройки улицы и не имеющих фронтальной ориентации фасада относительно линии застройки улицы;

На территориях кварталов не допускается:

плотность застройки территории квартала более 10 тыс. кв.м/га;

при межевании территории квартала пересечение границами земельных участков границ участков территории, установленных с учетом границ исторических домовладений

членение территории квартала на участки территории, размер которых превышает 0,12 га;

размещение на участке территории зданий, суммарная поэтажная площадь которых превышает 120 кв. м.

Запрещение размещения функций, имеющих тенденции к активному развитию, требующих больших строительных объемов работ и территорий, привлекающих большие потоки транспорта. Запрет на размещение крупных торговых ($F > 50 \text{ м}^2$), спортивных ($F > 100 \text{ м}^2$) зданий, предприятий общепита ($F > 70 \text{ м}^2$).

Проведение земляных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ за исключением работ, необходимых для сохранения ОКН и их территорий, которые не нарушают целостности ОКН и не создают угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения.

Прокладка надземных инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабелей и т.д.), инженерного оборудования и благоустройство территории без специально разработанных проектов, исключая изменение уровня грунтовых вод, нарушение гидрологии и т.п.

Динамические воздействия на грунты в зоне их взаимодействия с памятниками – от транспорта, производства работ различного типа, создающих разрушающие вибрационные нагрузки.

Изменение исторического рельефа местности, вырубка ценных пород деревьев за исключением санитарных вырубок.

Замена аутентичных элементов исторического объекта или комплекса объектов, застройки, обладающих архитектурно-художественной ценностью без согласования.

Снос ценной исторической застройки за исключением разборки ветхих и аварийных зданий в соответствии с установленным порядком.

Отвод земельных участков без согласования с Министерством культуры РТ и заключения охранных обязательств по использованию участков, в пределах которых имеется культурный археологический слой.

Применение в обшивке зданий сайдинга, заполнения оконных и дверных проемов материалов из пластических масс и алюминия.

Размещение рекламных объектов и предметов, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности ОКН, а также установка навесов, малых архитектурных форм, крупноформатных (сторона более 1,5 м) наружных рекламных конструкций, дорожных знаков, нарушающих характеристики исторической среды.

Достопримечательное место «Елабужские некрополи» ДМЗ

Разрешается:

- проведение работ по благоустройству территории, в том числе рекультивация нарушенных земель в целях проведения работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) ассоциативного культурного ландшафта поля сражений;

- проведение научно-исследовательских работ в целях выявления объектов археологического наследия и воинских артефактов;

- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта, в том числе исторических сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических, палеогеографических, ботанических и т.д. исследований;

- установка информационных знаков;

- снос, реконструкция диссонансных объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, вышек сотовой связи;

- применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов: (дерево, камень, кирпич, специальных смесей с применением гранитного высева) в покрытиях, малых архитектурных формах.

Запрещается:

реконструкция, строительство капитальных и временных зданий и сооружений, в том числе линейных объектов, вышек сотовой связи вне специально установленных настоящими требованиями участков;

самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;

ведение хозяйственной деятельности, не связанной с сохранением объектов культурного наследия и использованием их в рамках деятельности музея-заповедника, в том числе размещение вывесок, рекламы, навесов, киосков, автостоянок;

проведение массовых мероприятий без согласования с дирекцией музея-заповедника;

использование пиротехнических средств и фейерверков;

поиск, выявление объектов археологического наследия без разрешения (открытого листа);

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с памятниками.

Регламент застройки и хозяйственной деятельности территорий

Охранная зона достопримечательных мест -ОЗ

(п.10.Положения 315):

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

ж) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и

восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Зона регулирования застройки достопримечательных мест -ЗР (пп.11 Положения 315):

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

12. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального

восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Зона охраняемого ландшафта-ЗОПЛ

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

По мере придания статуса официально утвержденных документов соответствующим картам и регламентам в данную статью вносятся указанные документы в порядке внесения изменений в настоящие Правила.

Статья 44. Зоны действия публичных сервитутов

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территорий города и указываются в градостроительных планах земельных участков.

Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются 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, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, городские леса и другие.

В настоящей главе 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 осуществляется в порядке, определенном главой 6 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 11 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Елабуга» могут быть выделены территории общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и не распространяются:

Обозначения	Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и не распространяются
ВФ	Земли водного фонда
ЗЛФ	Земли лесного фонда
ДПИ	Территории добычи полезных ископаемых
СХ1	Сельскохозяйственные угодья
ООПТ	Земли особо охраняемых природных территорий
ОЭЗ	Особая экономическая зона

Статья 45. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

ВФ. Земли водного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Татарстан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

ЗЛФ. Земли лесного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям лесного фонда (за пределами границ населенного пункта), а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и государственной власти Республики Татарстан в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

СХ1. Сельскохозяйственные угодья (в составе зон сельскохозяйственного использования)

Назначение территорий:

- пашни;
- пастбища;

- сенокосы
- земли, занятые многолетними насаждениями.

ДПИ – Земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых

В соответствии с пунктом 4 части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не распространяются для земельных участков, предоставленные для добычи полезных ископаемых. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не распространяются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

ООПТ. Земли особо охраняемых природных территорий

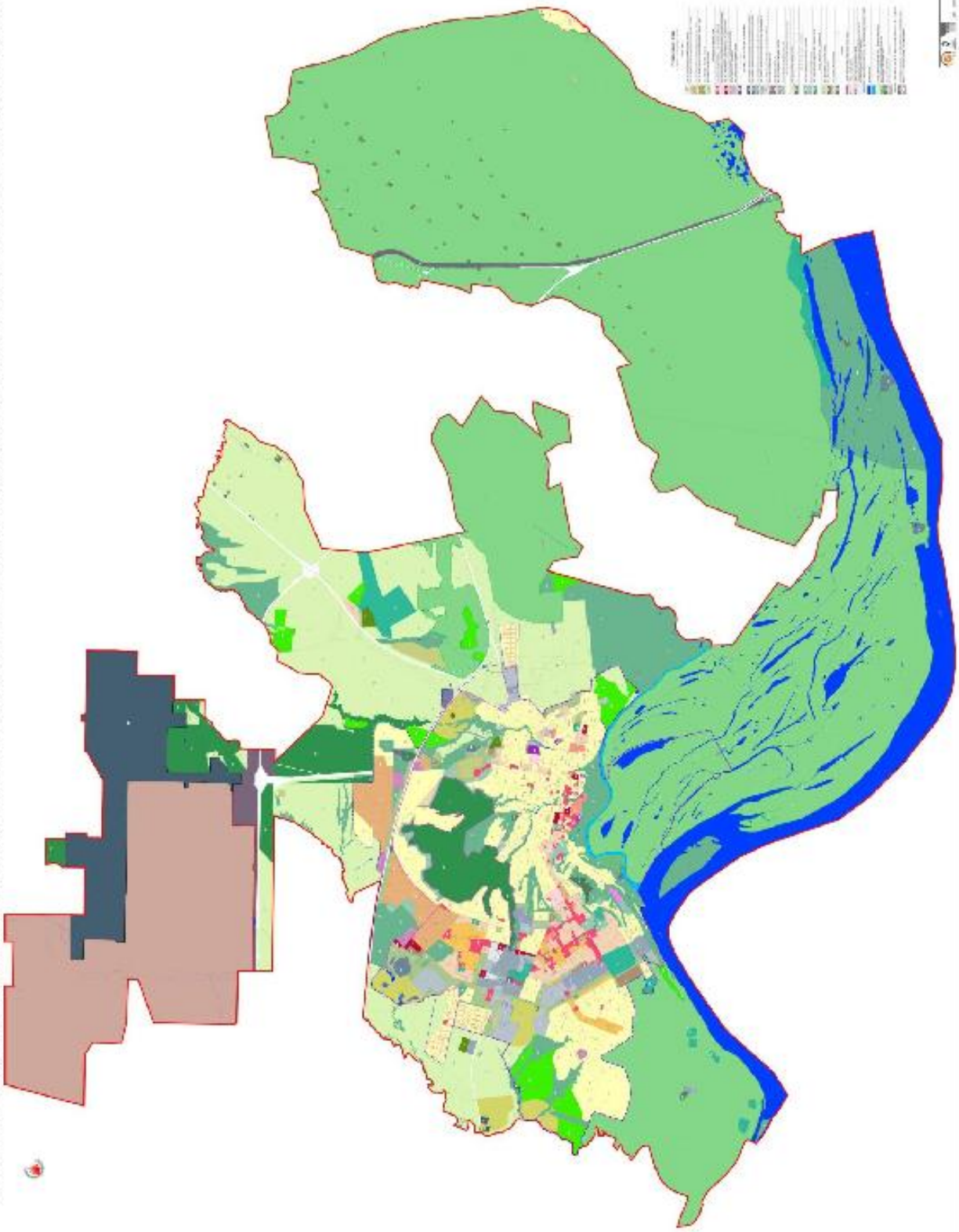
В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с федеральными законами.

В составе особо охраняемых природных территорий муниципального образования «Город Елабуга» – выделяются: **государственный памятник природы регионального значения «Река Тойма»**, утвержденный постановлением СМ ТАССР от 10.01.1978 г. № 25 и постановлением КМ Республики Татарстан от 29.12.2005 г. № 644; **Национальный парк федерального значения «Нижняя Кама»**, утвержденный постановлением СМ РСФСР от 20.04.1991 г. №223 и постановлением СМ ТАССР от 20.04.1991 г. № 410.

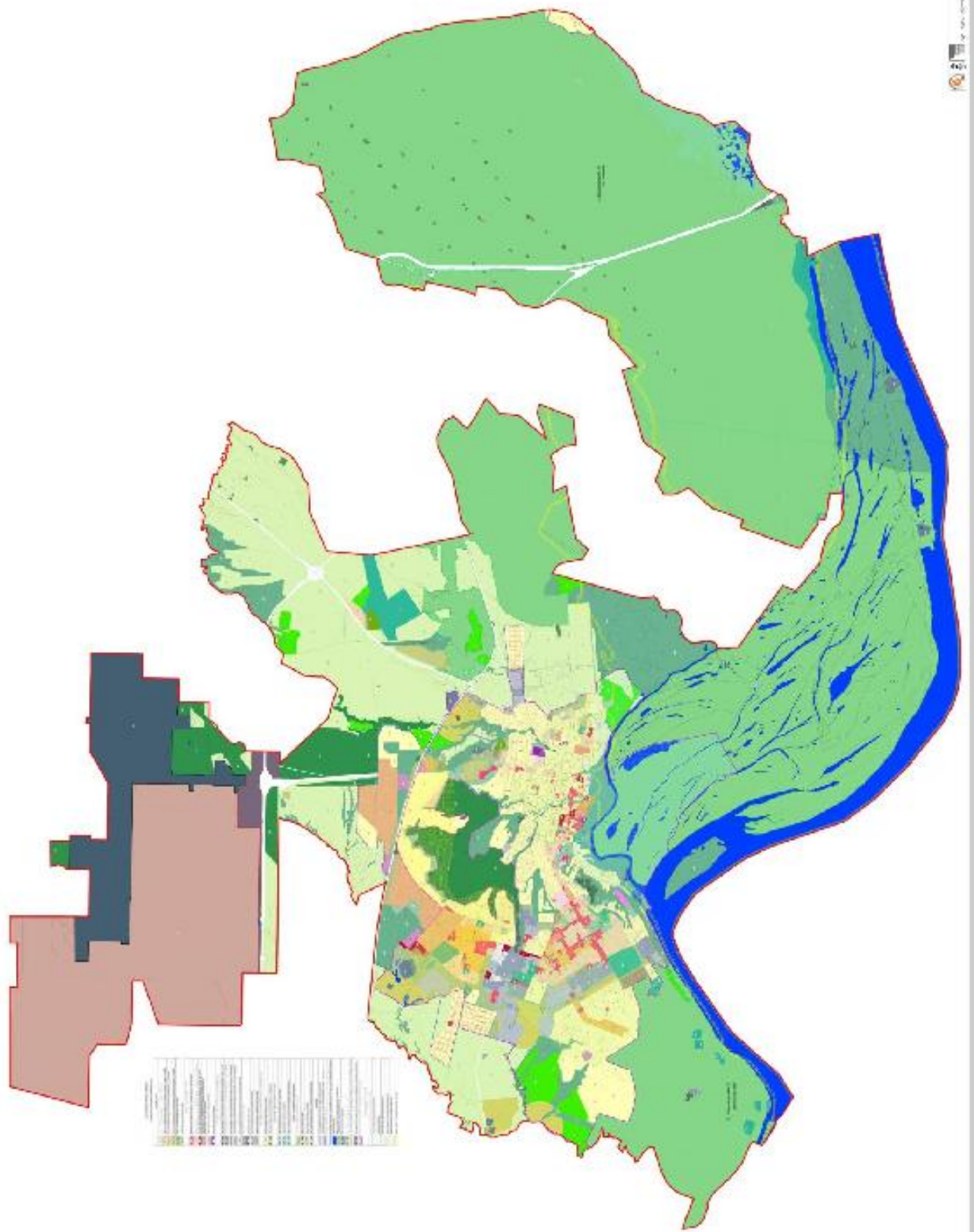
Кроме того, Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 13.10.2000 г. № 730 на территории городского поселения «Елабуга» выделен **резервный земельный участок под особо охраняемую природную территорию - Елабужский геологический разрез**, расположенный на южной окраине г. Елабуги, в 600 м от исторического памятника природы «Чертово городище». Площадь планируемой особо охраняемой природной территории равна 5,0 га.

Режим использования участка определяется постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 13.10.2000 г. № 730.

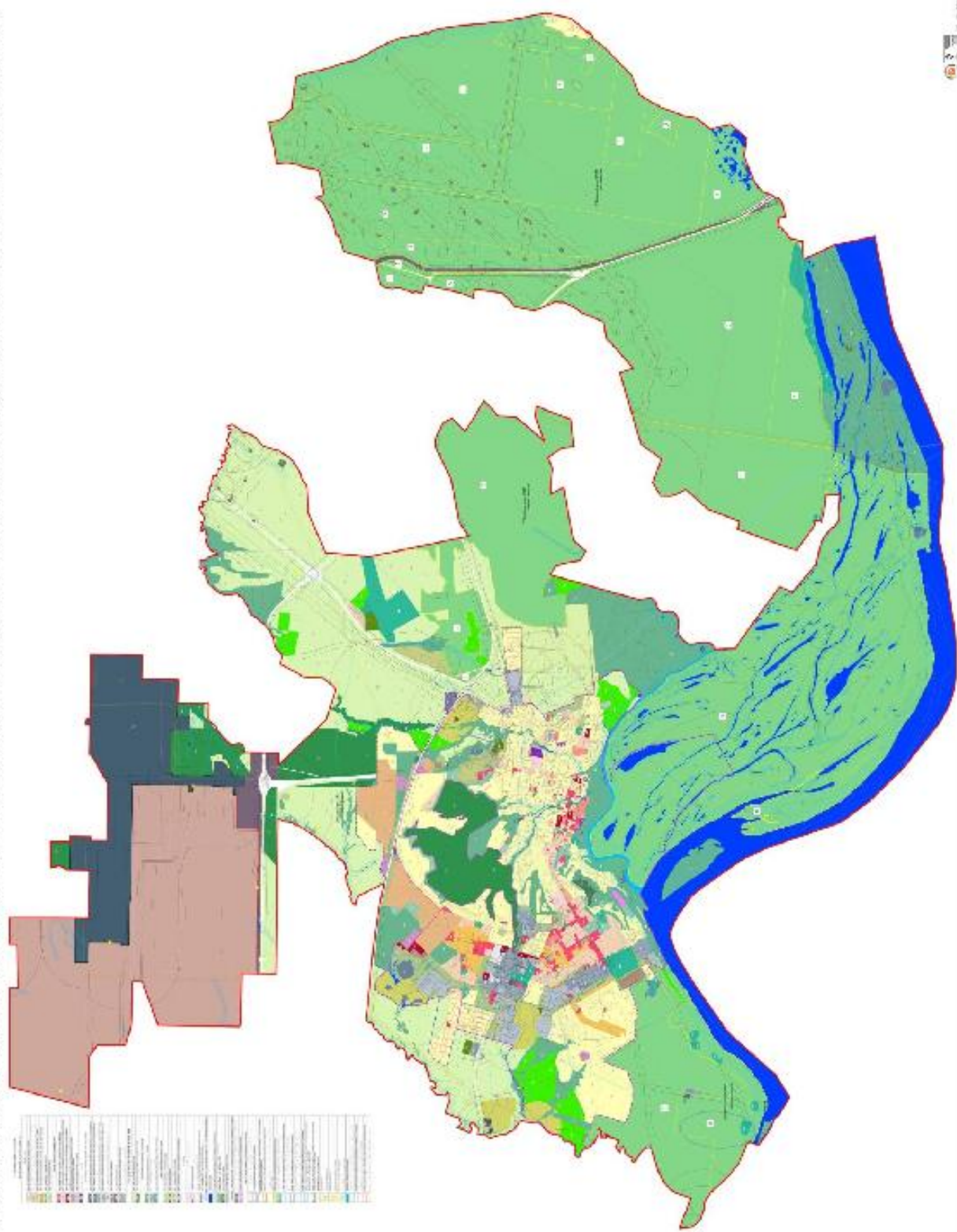
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД Е. ТАБУГА»



КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПРИРОДНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ)



КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ТЕХНОГЕННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ)



**КАРТА ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

