



ВПОЛНЕ ОФИЦИАЛЬНО

20 ноября 2007 года

БЮЛЛЕТЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ МО «СЕВЕРОДВИНСК»



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕВЕРОДВИНСКА (I РАЗДЕЛ - ГОРОД СЕВЕРОДВИНСК)

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕВЕРОДВИНСКА (I РАЗДЕЛ – ГОРОД СЕВЕРОДВИНСК)

В соответствии со ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции от 18.12.2006), рассмотрев проект Правил землепользования и застройки Северодвинска (I раздел – город Северодвинск), протоколы публичных слушаний от 17.08.2007, 22.08.2007, 01.09.2007, 12.09.2007, 19.09.2007, 29.09.2007, 04.10.2007, 17.10.2007 и заключение о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Северодвинска (I раздел – город Северодвинск) от 25.10.2007, Совет депутатов Северодвинска РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемые к настоящему решению Правила землепользования и застройки Северодвинска (I раздел – город Северодвинск).

2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации.

3. Возложить контроль за исполнением настоящего решения на постоянную комиссию по муниципальной собственности, предпринимательству, архитектуре, землепользованию и экологии (И.В. Березин).

Мэр Северодвинска А.Н. Беляев

ВВЕДЕНИЕ К ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕВЕРОДВИНСКА (I РАЗДЕЛ – ГОРОД СЕВЕРОДВИНСК)

1. Правила землепользования и застройки Северодвинска (I раздел – город Северодвинск) (далее – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск», в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки в городе Северодвинске и порядок внесения в них изменений.

2. Настоящие Правила разработаны на основании Конституции Российской Федерации, градостроительного, земельного, водного, жилищного законодательства, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ, областного законодательства и других нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области градостроительства и землепользования, Устава муниципального образования «Северодвинск», а также муниципального контракта по разработке проекта «Правила землепользования и застройки Северодвинска (раздел I – город Северодвинск)» от 09.04.2007 №97, заключенного по результатам открытого конкурса (протокол решения конкурсной комиссии от 06.04.2007 №33) между Администрацией Северодвинска и ООО «Архземкадастр», коллективом ООО «Архземкадастр» в составе: директор – Путин А.В.; начальник ОЦЗиООН – Казакова Ф.Б.; главный специалист Карасов А.Е.; ведущий специалист – Леонтьева У.Г.; ведущий специалист Калашникова Т.В.; специалист первой категории – Абакумова Т.С.; юрист – Гафаров С.В.

3. В основу разработки Правил была положена базовая документация территориального планирования в следующем составе:

- «Генеральный план г. Северодвинска Архангельской области», разработанный институтом ЛенГИПРОГОР в 1985 году (Решение исполнительного комитета Архангельского областного совета народных депутатов от 28.05.1987 г. № 62 «Об утверждении генерального плана города Северодвинска»);

- «Генеральный план г. Северодвинска Архангельской области. Корректур» ФГУП РосНИИП Урбанистики, 1991 год (Постановление Главы Администрации г. Северодвинска от 20.09.1995 г. № 1/22 «Об утверждении проекта корректуры генерального плана города»);

- «Схема зонирования территории города Северодвинска», утвержденная решением муниципального Совета от 25.09.2003 г. №122;

- «Концепция инвестиционного развития г. Северодвинска», разработанная ФГУП РосНИИП Урбанистики в 2004 году.

4. Разработка настоящих Правил осуществлялась непосредственно на основе положений нормативно-правовых актов и документов Архангельской области и муниципального образования «Северодвинск», определяющих основные направления градостроительного развития Северодвинска, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов:

- Закон Архангельской области от 01.03.2006 г. № 153-9-ОЗ (в ред. от 23.05.2007) «Градостроительный кодекс Архангельской области»;

- Закон Архангельской области от 07.10.2003 г. № 192-24-ОЗ (в ред. от 19.04.2007) «О порядке предоставления земельных участков для строительства объектов недвижимости на территории Архангельской области»;

- решение муниципального Совета от 24.11.2005 г. № 53 «Об утверждении муниципальной социально-экономической целевой программы «Раз-

витие жилищного строительства на территории муниципального образования «Северодвинск» на 2006-2008 годы»;

- решение муниципального Совета от 25.05.2006 г. № 32 «Об утверждении программы социально-экономического развития муниципального образования «Северодвинск» на 2006-2008 годы»;

- решение муниципального Совета от 28.09.2006 г. № 76 «Об утверждении положения об администрации Северодвинска»;

- решение муниципального Совета от 22.10.1998 г. № 138 (в ред. от 28.11.2002) «Об утверждении зон градостроительной ценности города Северодвинска»;

- решение муниципального Совета от 30.11.2006 г. № 144 (в ред. от 28.06.2007) «Об утверждении положения о предоставлении земельных участков на территории муниципального образования «Северодвинск».

- решение муниципального Совета от 25.01.2007 г. №6 «Об утверждении правил благоустройства и озеленения территории муниципального образования «Северодвинск»

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила входят в систему градостроительных норм и правил и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории города Северодвинска, основные направления и принципы которой определены муниципальной градостроительной политикой, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Настоящие Правила являются организационно-распорядительной основой градостроительной деятельности в городе Северодвинске путем установления порядка территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, а также регулирования градостроительных отношений и отношений землепользования.

Настоящие Правила регулируют порядок землепользования и застройки применительно к части городского округа – территории города Северодвинска. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами, участвующими в градостроительной деятельности и (или) являющихся землепользователями на территории города, вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

Порядок управления и распоряжения земельными участками на территории города Северодвинска определяется федеральным и областным законодательством, а также муниципальными правовыми актами, регулирующими земельные отношения.

5. Город Северодвинск – город областного подчинения, второй по величине в Архангельской области. Расположен в 35 километрах к западу от Архангельска, на берегу Белого моря.

Строительство города Северодвинска началось в 1936 году, одновременно со строительством крупнейшего в стране судостроительного заво-

да. В 1938 году поселок Судострой Указом президиума Верховного Совета РСФСР преобразован в город Молотовск. 12 сентября 1957 года Молотовск переименован в Северодвинск.

На территории современного города Северодвинска сохранились каменные строения Николо-Корельского монастыря, относящиеся к XVII веку. Впервые монастырь упомянут в Двинской летописи в 1419 году, служил важной военной крепостью Московского государства на Белом море. В 1553–1584 годах у его стен действовал первый торговый порт России. Позже монастырь использовался в качестве государственной тюрьмы для содержания имевших различные «прегрешения» узников. В частности, таких известных, как архиепископ Феодосий Яновский и митрополит Арсений Машеевич.

Неподалеку от Северодвинска, в селе Ненокса, история которого насчитывает более 600 лет, находится памятник республиканского значения – уникальный деревянный храмовый ансамбль XVII века. В его состав входят Троицкая церковь (построена в 1724 году), Никольская церковь (1763 год) и колокольня (1834 год).

Большое культурное и историческое значение имеет памятник архитектуры XVIII века – Церковь Алексея Человека Божия в урочище Куртаево.

В настоящее время Северодвинск является крупным промышленным и научно-техническим центром Севера России. Ведущей отраслью экономики является строительство и ремонт подводных лодок и надводных кораблей и судов, а также строительство морских буровых платформ, металлообработка, утилизация атомных подводных лодок.

08 ноября 1992 года на базе оборонных предприятий Северодвинска Указом президента РФ создан Государственный Российский Центр атомного судостроения.

За 30 лет с начала строительства атомных подводных лодок северодвинскими кораблями сдано флоту около 130 атомных подводных лодок. В том числе: «Ленинский комсомол» – первая в СССР лодка с атомной энергетической установкой; «К-162» – самая быстрая в мире титановая атомная подводная лодка (достигшая скорости 83,4 км/час в подводном положении); самый большой в мире тяжелый подводный крейсер класса «Тайфун», занесенный в книгу рекордов Гиннеса; самая глубоководная атомная подводная лодка, установившая мировой рекорд погружения (на 1000 метров), не превзойденный до сих пор.

С Северодвинском связаны и имена многих выдающихся ученых страны: академиком С.П. Королева, А.Л. Александрова, С.Н. Ковалева, В.П. Макееева, В.Н. Челомея, Н.А. Доллежала.

6. Город Северодвинск находится вблизи впадения Никольской протоки дельты Северной Двины в Двинскую Губу Белого моря. Располагаясь всего лишь в 150 км к югу от Полярного Круга, Северодвинск находится в районе, характеризующемся суровыми природными условиями. Вокруг города простираются труднопроходимые болота и многочисленные реки и озера.

Рассматриваемая территория расположена на юго-восточном побережье Двинского залива Белого моря и представляет собой морскую террасу, имеющую слабый уклон к морю и сливающуюся на северо-востоке с дельтой реки Северной Двины и на северо-западе с дельтой реки Кудьмы. Поверхность террасы плоская, заболоченная, изрезана многочисленными протоками вышеуказанных рек, абсолютные отметки ее составляют от 0 до 3,5 м в естественном состоянии.

Инженерно-геологические условия рассматриваемой территории являются сложными и исключительно неблагоприятными для размещения строительства ввиду плоского рельефа и интенсивной заболоченности. Грунтовые воды повсеместно залегают на глубине менее 2 м от поверхности и агрессивны по отношению к бетону. В зоне заложения фундаментов зданий и сооружений развиты слабые грунты.

Городская застройка располагается в основном на материковом берегу и частично на острове Ягры, отделенном от берега Никольской протокой. Поверхность рассматриваемой территории в значительной степени изменена в результате сплошной подсыпки до незатопляемых отметок (+ 2,67 м) на застроенных и подготовленных к застройке площадях.

Климат города умеренно-континентальный с продолжительной холодной зимой и прохладным летом. Зимой преобладает циклоническая деятельность, которая обуславливает холодную пасмурную погоду с частыми снегопадами. Летом погода отличается крайней неустойчивостью.

Город расположен в зоне значительного ультрафиолетового дефицита. Период с ноября по февраль характеризуется как биологические сумерки. Неблагоприятным фактором в этот период является также высокая влажность в сочетании с большой скоростью ветра.

Территории города Северодвинска относится к строительно-климатическому району II А. Расчетные температуры для проектирования отопления и вентиляции – 32°С. Продолжительность отопительного периода составляет 255 суток.

Средняя годовая температура воздуха равна 0,8°С. Среднемесячная температура меняется от – 11,8°С в январе до + 14,8°С в июле. Безморозный период длится с конца мая по сентябрь, в течение четырех месяцев.

За год выпадает 451 мм осадков. Осадки превышают испарение, 70% осадков выпадает за теплый период. В этот период осадки, как правило, носят обложной характер, нередки и ливневые дожди, сопровождающиеся грозами.

Повышенная влажность воздуха отмечается в течение всего года: 88-90% осенью и зимой и 70-73% весной и летом.

Для ветрового режима характерно преобладание южных и юго-западных ветров в течение всего года, особенно в холодный период. В теплый период года увеличивается повторяемость северо-западных ветров. Среднегодовая скорость ветра составляет 4,6 м/с.

7. Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха на территории города Северодвинска являются: промышленные предприятия (предприятия теплоэнергетики, машиностроения, металлообработки, пищевой промышленности) и транспорт (автомобильный и железнодорожный). Большая часть предприятий расположена в северной и восточной частях города.

В городской планировочной структуре, которая сложилась на предыдущих этапах развития города Северодвинска, промышленные площадки и коммунально-складские территории размещаются в северной, северо-восточной и южной частях города.

В городе Северодвинске преобладают предприятия II – V классов опасности.

В таблицах 9, 10 части III настоящих Правил представлен перечень организаций и отдельных объектов города Северодвинска в соответствии с санитарной классификацией предприятий на основе санитарных норм и правил (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

8. По данным органов государственной статистики численность постоянного населения города Северодвинска по состоянию на 1 января 2007 года составила 193,2 тысячи человек. По сравнению со статистическими данными на 01 января 2006 года численность населения города сократилась на 2,0 тысячи человек (или на 1,0 %), а с 01 января 2005 года – на 4,2 тысячи человек (или на 2,1 %). Как и за прошедшие 1991-2005 годы численные потери населения в 2006 году обусловлены естественной убылью (превышением смертности над рождаемостью) и отрицательным сальдо миграции (численность выбывших превышает численность прибывших). Графическая иллюстрация динамики численности постоянного населения за 2002 – 2006 годы представлена на рис.1.

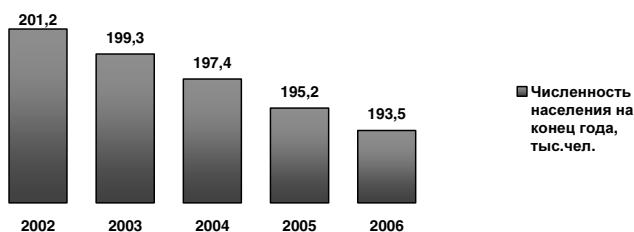


Рис.1 Численность постоянного населения города Северодвинска

Естественное движение населения в 2006 году, как и в прошедшие годы, характеризуется превышением числа умерших над числом родившихся. Показатели рождаемости в последние годы растут, а показатели смертности снижаются. Численность родившихся за 2006 год увеличилась по сравнению с 2005 годом на 4,7 % (или на 91 человека), численность умерших – уменьшилась на 6,9 % (или на 186 человек). Динамика естественного движения и влияния на нее рождаемости и смертности представлена в таблице 1.

Таблица 1

Наименование показателя	Человек	
	2005 год	2006 год
Родившиеся	1920	2011
Умершие	2681	2495
Естественный прирост, убыль (-)	- 761	- 484

Основную роль в абсолютном уменьшении численности населения города Северодвинска оказала миграция. Динамика абсолютных показателей миграции городского населения за 2005-2006 годы представлена в таблице 2.

Таблица 2

Наименование показателя	Человек	
	2005 год	2006 год
Число прибывших	709	759
Число выбывших	2080	2259
Миграционный прирост, снижение(-)	-1371	-1500

9. Застройка города Северодвинска ведется по утвержденному Генеральному плану города Северодвинска, разработанному институтом «ЛенГИПРОГОР» в 1985 году (Решение исполнительного комитета Архангельского областного совета народных депутатов от 28.05.1987 г. № 62 «Об утверждении генерального плана города Северодвинска») и откорректированному в 1991

году Институтом Урбанистики (Постановление главы городской администрации Северодвинска от 20.09.1995 г. № 1/272 «Об утверждении проекта корректуры генерального плана города»).

Современная планировочная структура города Северодвинска содержит все элементы городской среды и имеет следующие характерные особенности:

- сформировавшиеся промышленно-коммунальные районы, обособленные от жилой застройки;
- четкое членение селитебной территории на 3 планировочных района – Ягры, Центральный и Южный, каждый из которых имеет характерную, отличную от других структуру;
- деление на 7 жилых районов, в том числе: Западный, Центральный, Восточный, Морской, Полярный, Заречный и Водогон;
- наличие большого водного пространства Белого моря, а также ряда озер и реки в селитебной территории города.

Остров **Ягры** в соответствии с Генеральным планом города Северодвинска рассматривается как планировочный и жилой район одновременно.

Центральный планировочный район делится на Западный, Центральный и Восточный жилые районы, разделенные соответственно улицами Труда и Ленина.

Западный жилой район обеспечивает выход к морю и прибрежную парковую зону, развитие которой предусматривается параллельно со строительством новых жилых микрорайонов. Основная часть территории **Центрального** жилого района застроена 3–5 этажными домами и включает в себя большое количество административных и общественных зданий городского центра. **Восточный** жилой район является наиболее старой частью города, своеобразным памятником градостроительства Северодвинска. Застроенный в 1940-е годы двухэтажными деревянными домами, он имеет четкую прямоугольную структуру с небольшими кварталами и частой сетью благоустроенных озелененных улиц. По периметру Восточного района имеется дома в 4-5 и 5-9 этажей.

Южный планировочный район является основной площадкой нового строительства и делится на Морской, Полярный и Заречный жилые районы, а также включает в себя район индивидуальной малоэтажной застройки – Водогон, расположенный в 2 км к юго-западу от массива основной застройки города Северодвинска.

Общегородской центр города Северодвинска имеет разветвленную структуру и охватывает практически весь Центральный район от железнодорожного вокзала на востоке до выхода к морю и в прибрежную парковую зону улиц Ломоносова и Карла Маркса на западе.

На территории города Северодвинска размещается два типа малоэтажной жилой застройки – высокоплотная и коттеджная. Высокоплотная малоэтажная застройка представлена преимущественно 2–3 этажными блокированными жилыми домами с небольшими палисадниками площадью 100–200 кв. м и размещается в комплексе с многоэтажной застройкой в Западном, Морском и Заречном жилых районах. Коттеджная застройка представлена отдельными 1-2 этажными домами с приусадебными участками площадью 400–600 кв. м и размещается на периферии Заречного жилого района и в районе Водогон.

К югу от города расположена Кудьминская зона отдыха, включающая в себя в основном дачные и садовые участки, а также отдельные базы отдыха и пансионаты.

10. По состоянию на 01.01.2007 года на территории муниципального образования «Северодвинск» зарегистрировано 2602 организации всех форм собственности и хозяйствования. За год их число уменьшилось на 788 организаций. По количеству зарегистрированных организаций преобладает частная форма собственности – 79,8% от общего числа. На долю государственной формы собственности приходится 3,2% от общего количества организаций, муниципальной формы собственности – 7,6%. По видам экономической деятельности – организации оптовой и розничной торговли составляют 31,2%, обрабатывающие производства – 12,9%, организации, осуществляющие операции с недвижимым имуществом, предоставляющие услуги аренды и др. – 18,4%.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Основу экономического потенциала города составляют предприятия обрабатывающих производств, представителями которых в Северодвинске являются предприятия Государственного Российского центра атомного судостроения: ФГУП «ПО «Севмашпредприятие», ФГУП «ПС «Звездочка», ФГУП «СПО «Арктика» и ФГУП «Северный Рейд».

В общем объеме отгруженной продукции доля этих предприятий составляет около 84 %. В Северодвинске развиты и такие виды деятельности, как производство пищевых продуктов, производство машин и оборудования, производство транспортных средств, текстильное и швейное производство, издательская и полиграфическая деятельность (см. табл. 4).

В целом по городу объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций обрабатывающих производств в действующих ценах за 2006 год снизился по сравнению с 2005 годом и составил 55,5 %, по производству и распределению электроэнергии и воды возрос в 1,5 раза. Снижение объемов по обрабатывающим производствам в 2006 году обусловлено длительным производственным циклом изготовления заказов.

Темпы роста объемов производства промышленной продукции и объемов отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в фактических ценах за 2006 год приведены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование показателя	2006 год, тыс. рублей	2006 год в % к 2005 году
Обрабатывающие производства:	...	55,5
- производство пищевых продуктов, включая напитки	283277	112,4
- текстильное и швейное производство	1661	113,6
- обработка древесины и производство изделий из дерева	1273	66,4
- издательская и полиграфическая деятельность	91837	121,0
- химическое производство	31525	в 4,8 р.
- производство транспортных средств и оборудования	...	49,7
- прочие производства	251773	в 1,8 р.
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды:	649402	в 1,5 р.
- производство, передача и распределение электроэнергии	308306	в 1,6 р.
- производство, передача и распределение пара и горячей воды	90530	в 4,3 р.

За 2006 год производство важнейших видов продукции характеризуется показателями, представленными в таблице 4.

Таблица 4

Наименование показателя	2006 год	В % к 2005 году
Сталь, тонн	5519,0	98,5
Лакокрасочные материалы, тонн	53,0	в 3,1 р.
Машины для городского коммунального хозяйства, штук	28,0	77,8
Посуда сортовая, тыс. штук	859,0	в 1,7 р.
Вывозка древесины, тыс. плот. куб. м	2,8	90,3
Деловая древесина, тыс. плот. куб. м	1,1	100,0
Пиломатериалы, тыс. куб. м	0,4	100,0
Шкафы, штук	4368,0	в 1,6 р.
Диван-кровати, штук	1628,0	в 5,3 р.
Стулья, штук	1281,0	37,3
Конструкции и детали сборные ж/б, тыс. куб. м	8,0	88,9
Хлеб и хлебобулочные изделия, тонн	8132,0	91,5
Кондитерские изделия, тонн	241,0	97,2
Мясо, включая субпродукты I категории, тонн	274,0	95,1
Цельномолочная продукция в пересчете на молоко, тонн	3463,0	136,2
Масло животное, тонн	58,0	в 1,5 р.
Улов рыбы и добыча других морепродуктов, тонн	10,0	43,5
Товарная пищевая рыбная продукция, включая консервы рыбные, тонн	0,6	32,5

СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2006 году общий объем инвестиций в основной капитал, направленных на развитие экономики и социальной сферы Северодвинска, по крупным и средним организациями города составил 1597,5 млн. рублей, что на 38,9 % выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненный по виду деятельности «строительство» крупными и средними организациями города, составил 329,6 млн. рублей, что в действующих ценах на 5,1 % меньше уровня предыдущего года. Кроме того, данными организациями в 2006 году выполнено строительно-монтажных работ хозяйственным способом на сумму 107,8 млн. рублей.

На приобретение машин, оборудования, транспортных средств направлено 50,6% общего объема инвестиций; 36,2 % направлено на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений; 10,8 % – на строительство жилья и 2,4 % – прочее.

В 2006 году на территории города Северодвинска организациями всех форм собственности, а также за счет средств населения введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 7608 кв. м, что на 28,5 % выше уровня 2005 года. Ввод жилья был осуществлен организациями частной формы собственности (73,3%) и фондом муниципальных жилищных программ (27,7%).

ТРАНСПОРТ

Перевозки грузов крупными и средними автотранспортными организациями общего пользования по сравнению с 2005 годом уменьшились на 0,7 % и составили 504,2 тысячи тонн, грузооборот снизился на 15,2 %.

Численность перевезенных пассажиров автотранспортом общего пользо-

вания (без субъектов малого предпринимательства) уменьшилась по сравнению с 2005 годом на 12,7 %, а пассажирооборот – на 12,1 %. Основные показатели работы организаций транспорта приведены в таблице 5.

Таблица 5

Наименование показателя	2006 год	2006 год в % к 2005 году
Перевезено (отправлено) грузов транспортом, тыс. тонн	504,2	99,3
Грузооборот транспорта, тыс. тонно-км	23476,3	84,8
Перевезено пассажиров транспортом, тыс. чел.	38473,3	87,3
Пассажирооборот транспорта, тыс. пассажиро-км	189812,6	87,9

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Потребительский рынок характеризуется тремя основными показателями: оборот розничной торговли, оборот общественного питания; объем платных услуг населению.

Оборот розничной торговли по итогам 2006 года по всем каналам реализации составил в 2006 году 10915,7 млн. рублей, и по сравнению с 2005 годом рост составил 121,1%. Относительно 2005 года физический объем реализации потребительских товаров населению увеличился на 12,1%, что обусловлено опережающим ростом доходов населения над инфляцией.

В структуре формирования оборота розничной торговли в 2006 году по сравнению с предыдущим годом несколько увеличилась доля крупных и средних организаций до 9,2%, соответственно, сократилась доля субъектов малого предпринимательства – 90,8%. Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям составил 1004,8 млн. рублей, что на 27,7 % больше, чем за 2005 год.

МАКРОСТРУКТУРА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ (по крупным и средним организациям)

Таблица 6

Наименование показателя	2006 год, млн. рублей	2006 год в % к 2005 году
Продовольственные товары	419,2	146,7
из них алкогольные напитки	55,9	в 2,2 р.
Непродовольственные товары	585,6	100,4

Оборот общественного питания в 2006 году составил 644,3 млн. рублей и увеличился на 13,3% относительно предшествующего года. Среднедушевое потребление услуг общественного питания в 2006 году в Северодвинске в 1,6 раза больше (3285 рублей в год), чем по Архангельской области в целом.

Оборот общественного питания

Таблица 7

Наименование показателя	2006 год, млн. рублей	2006 год в % к 2005 году
Оборот общественного питания по всем каналам реализации	644,3	113,3
Оборот общественного питания по крупным и средним организациям (без учёта субъектов малого предпринимательства)	291,4	118,6

Объем платных услуг населению, оказанных предприятиями города (без субъектов малого предпринимательства), за 2006 год, составил 2225,9 млн. рублей. Объем услуг к 2005 году в сопоставимых ценах возрос на 15,8%.

Структура объема платных услуг населению, оказанных организациями города без учета субъектов малого предпринимательства, в 2006 году не претерпела существенных изменений по сравнению с 2005 годом (рис.2). В фактических ценах увеличились расходы населения на все виды услуг.

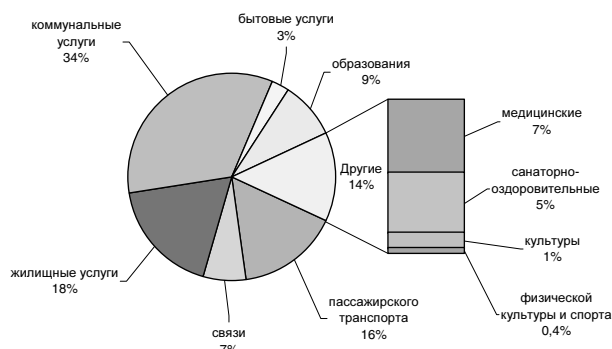


Рис.2 Структура платных услуг населению в 2006 году

РЫНОК ТРУДА

Преобладающая часть занятого населения города сосредоточена в крупных и средних организациях. По данным органов государственной статистики среднечисленная численность работников крупных и средних организаций города за 2006 год составила 72143 человек. Графическая иллюстрация распределения занятых по видам экономической деятельности приведена на рис.3.

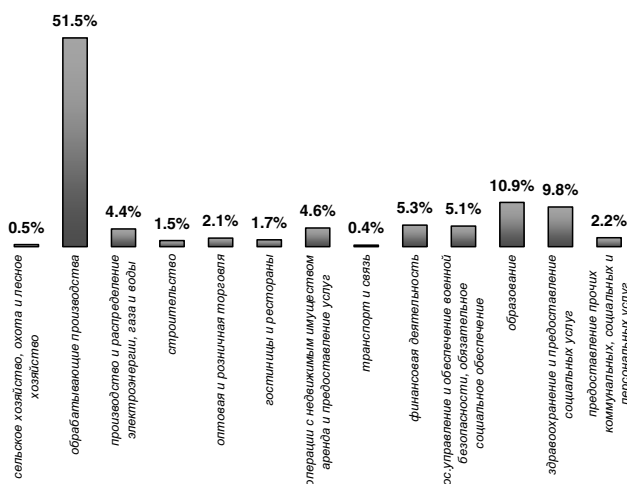


Рис.3 Распределение занятых по видам экономической деятельности в 2006 году

К концу декабря 2006 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 1586 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 1550 имели статус безработного. Численность безработных граждан уменьшилась по сравнению с декабрем 2005 года на 320 человек или на 17,1 %.

Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в службе занятости, на одну заявленную вакансию составила к концу декабря 2006 года 2,4 человека против 3,7 человека в конце 2005 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций города в 2006 году составила 11929,9 рублей и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2005 года на 19,2 %.

11. Сеть учреждений культуры в Северодвинске представлена 12 крупными учреждениями, среди которых Драматический театр, городской краеведческий музей, парк культуры и отдыха, Дворец культуры и спорта им.Ленинского комсомола, Дворец культуры им.50-летия Октября, Дом офицеров, Дворец культуры «Строитель», Центр культуры и общественных мероприятий, два кинотеатра, муниципальная библиотечная система, включающая 10 библиотек, межсоюзная централизованная библиотека.

В Северодвинске работают 4 школы дополнительного образования эстетического направления: две детские музыкальные школы, детская школа искусств и детская художественная школа.

В 2006 – 2007 учебном году в городе работали 36 общеобразовательных школ, в которых обучались 17275 учащихся. В городе 1 лицей, 3 гимназии, 4 школы с углубленным изучением отдельных предметов (иностранного языка, математики, гуманитарного и экономического профиля), открытая (сменная) школа, школа индивидуального обучения больных детей (школа надомного обучения).

В системе дополнительного образования насчитывается 6 учреждений, в которых занимаются около 40% от общего количества учащихся.

Система дошкольного образования насчитывает 60 учреждений, из них 56 – муниципальные, 1 – ведомственное, 3 – структурные подразделения. Охват детей от 1 года до 7 лет системой дошкольного образования составляет 84%.

Система здравоохранения Северодвинска включает 7 муниципальных лечебно-профилактических учреждений, ведомственные учреждения Центральной медико-санитарной части 58 (ЦМСЧ–58, федеральная собственность) и госпиталь Беломорской военно-морской базы. В областной собственности с 1 января 2005 года находятся два учреждения здравоохранения и медицинское училище. Частная медицина представлена частнопрактикующими врачами различных специальностей, среди которых наиболее широко представлены стоматологические услуги. Прослеживаются тенденции к расширению сети медицинских центров.

Данные по составу учреждений здравоохранения города приведены в таблице 8.

Таблица 8

Учреждения здравоохранения	2006 год
Больничные учреждения	6
Амбулаторно-поликлинические учреждения	14

ЧАСТЬ I.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТЬЯ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ

Понятия и термины градостроительного, земельного и гражданского законодательства, используемые в настоящих Правилах, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

1. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки

Резервирование земель – установление особого режима использования земельных участков (входящих в резервируемые земли), в том числе находящихся в собственности граждан и юридических лиц, учитывающего вероятное изъятие в течение определенного срока этих участков для государственных или муниципальных нужд в случаях выполнения международных обязательств России, размещения (когда отсутствуют другие варианты) объектов энергетических систем федерального и регионального значения, объектов обороны и безопасности, объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи федерального и регионального значения, объектов электроснабжения, газоснабжения и водоснабжения муниципального значения, размещения автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами.

Землепользование – осуществление установленного земельным законодательством правомочия по использованию земельного участка, в том числе объекта градостроительной деятельности, в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды.

Застройка – создание путем строительства и (или) реконструкции на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, настоящими Правилами.

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

Корректировка (изменение) красных линий – деятельность органов местного самоуправления Северодвинска, осуществляемая в целях выявления несоответствия исторически сложившейся системы улично-дорожной сети документам, принятым до введения в действие настоящих Правил, и связанная с организацией работ по разработке, согласованию и утверждению красных линий, а также по установлению и закреплению их границ на местности (межеванию) на застроенных и озелененных территориях.

Благоустройство – оборудование территории проездами, малыми формами, элементами озеленения в целях повышения физической и эстетической комфортности.

2. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки

Генеральный план города Северодвинска – единый документ территориального планирования города Северодвинска, утверждаемый городским Советом депутатов муниципального образования «Северодвинск» и содержащий положения о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы).

Правила землепользования и застройки Северодвинска – документ градостроительного зонирования Северодвинска, который утверждается решениями городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск» и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

ков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее – технические регламенты) – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений.

Карта градостроительного зонирования Северодвинска – карта в составе настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их числовые и (или) буквенные обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий культурного наследия.

Проект планировки территории – один из видов документации по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

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

Градостроительный план земельного участка – один из видов документации по планировке территории, который подготавливается и утверждается в составе проекта межевания или в виде отдельного документа, в случаях установленных действующим законодательством, содержащий информация:

- о границах земельного участка;
- о границах зон действия публичных сервитутов, минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента, при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;
- о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия, информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);
- о границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

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

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства; проектная документация служит обоснованием инвестиций, привлекаемых для строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений.

3. Линии градостроительного регулирования

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

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

4. Акты градостроительного регулирования

Решение о подготовке документации по планировке территории – нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый главой Администрации муниципального образования «Северодвинск», в соответствии с федеральным, областным законодательством и иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Северодвинск».

Специальные разрешения в области землепользования и застройки – разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешенный «по аналогии», разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешение на установку (возведение) временных объектов на земельных участках, предоставленных для этих целей, форма которого утверждена постановлением Главы муниципального образования «Северодвинск».

Разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, выдаваемый главой Администрации муниципального образования «Северодвинск» и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешенный «по аналогии» – документ, выдаваемый главой Администрации муниципального образования «Северодвинск» и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа отсутствующих в перечне видов разрешенного использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, но аналогичных по последствиям его применения для характеристик городской среды одному или нескольким разрешенным видам использования.

5. Субъекты градостроительной деятельности

Субъекты градостроительной деятельности – лица, участвующие в градостроительной деятельности и определенные гражданским, градостроительным, земельным законодательством, а также лица, участвующие в градостроительной деятельности, определенные иными законодательными актами.

6. Объекты градостроительной деятельности территориальные

Объекты градостроительной деятельности – объекты по определению и терминологии, установленным действующим законодательством, касающимся данного вида деятельности.

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

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

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

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

градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

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

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

Технико-экономические показатели – совокупность количественных показателей, характеризующих архитектурный объект.

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

СТАТЬЯ 2. НАЗНАЧЕНИЕ И СОСТАВ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила вводят на территории города Северодвинска в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ и другими законами и нормативными правовыми актами) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории города Северодвинска на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создание условий для устойчивого развития территории части городского округа – территории города Северодвинска, сохранение окружающей среды и природных ресурсов;

- создание условий для планировки территории города Северодвинска, реализации планов и программ развития городской территории;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц путем введения градостроительных регламентов и обеспечение правовых гарантий по использованию объектов недвижимого имущества для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами капитального строительства, а также по изменению видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства в процессе их эксплуатации;

- создания условий для привлечения инвестиций в развитие объектов недвижимого имущества, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан и юридических лиц к информации и создание условий для их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение условий для реализации Генерального плана города, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- внесения изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны природных ресурсов, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Северодвинска по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила землепользования и застройки содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

СТАТЬЯ 3. ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с «Генеральным планом города Северодвинска Архангельской области», «Генеральным планом города Северодвинска Архангельской области. Корректур», иной планировочной документацией по городу Северодвинску и настоящими Правилами.

2. Территориальные зоны в границах города Северодвинска выделены на графических материалах в составе:

Карта градостроительного зонирования территории Северодвинска в части отображения границ территориальных зон;

Карта градостроительного зонирования территории города Северодвинска в части отображения границ зон высотного регулирования застройки;

Карта градостроительного зонирования территории города Северодвинска в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и нормативному режиму хозяйственной деятельности;

3. Карта градостроительного зонирования территории города Северодвинска в части отображения границ территориальных зон представлена в форме картографического документа на 1 листе в М 1:15 000. На карте отображены границы, числовые и (или) буквенные обозначения установленных Правилами территориальных зон.

Вся территория в границах города Северодвинска разделена на территориальные зоны, отображенные на Карте градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования установлены преимущественно по центрам улиц города Северодвинска (по границам базисных кварталов земельного кадастра) и отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. В случае, если в пределах территории базисного квартала допускается размещение объектов, виды разрешенного использования которых соотносятся с разными территориальными зонами (подзонами) и их размещение соответствует положениям Генерального плана, схемы правового зонирования территории города Северодвинска, то территория базисного квартала разделена на части, относящиеся к разным территориальным зонам и подзонам. При этом границы территориальных зон (подзон) в пределах базисного квартала установлены по естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе базисного плана земельного кадастра, а также по границам земельных участков зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Перечень территориальных зон и подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования, приведен в статье 71 Части III Правил. Перечень содержит наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе), сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон и подзон. Код подзоны включает код территориальной зоны, в пределах которой она выделена, и порядковый номер подзоны.

4. Карта градостроительного зонирования территории Северодвинска в части отображения границ зон высотного регулирования застройки представлена в форме картографического документа на 1 листе в М 1:15 000.

На карте отображены границы зон, дифференцированные по предельной допустимой этажности зданий, строений и сооружений (далее также зоны высотного регулирования застройки).

5. Карта градостроительного зонирования территории Северодвинска в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и нормативному режиму хозяйственной деятельности представлена в форме картографического документа на 1 листе в М 1:15 000.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строи-

тельства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 71 настоящих Правил применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статье 72 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, расположенного в пределах границ города Северодвинска, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции статьи 71 настоящих Правил;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статье 72 настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельного участка и объекта капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке, установленном настоящими Правилами;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены.

9. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации о планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, природных ресурсов, иными обязательными требованиями.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, предусмотренные настоящими Правилами, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные настоящими Правилами, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

СТАТЬЯ 4. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО НАСТОЯЩИМ ПРАВИЛАМ

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для неограниченного круга лиц. В этих целях Администрация Северодвинска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех заинтересованных лиц, в том числе осуществляет следующие мероприятия:

- информирует население Северодвинска в средствах массовой информации путем публикации настоящих Правил, а также информации о планируемых и утвержденных изменениях настоящих Правил;

- размещает текст настоящих Правил вместе с графическими материалами в сети «Интернет»;

- размещает текст настоящих Правил, за исключением графических материалов в справочно-правовой базе «Консультант плюс – регионы (Архангельская область)»;

- создает условия для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в Администрации Северодвинска.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 15 настоящих Правил.

ГЛАВА 2. ПРАВА И ОТНОШЕНИЯ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

СТАТЬЯ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ

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

2. Процедура предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства и временных объектов, начатая до вступления в действие настоящих Правил, производится и завершается в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Северодвинска и признается юридически действительной для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Акты выбора земельных участков, утвержденные в установленном порядке вместе с принятыми решениями о предварительном согласовании мест размещения объектов капитального строительства или временных объектов до вступления в действие настоящих Правил признаются юридически действительными и являются основаниями, определенными действующим законодательством.

Отношения, возникшие по заявлениям о предварительном согласовании мест размещения объектов капитального строительства или временных объектов, по которым до введения в действие настоящих Правил было принято положительное решение Комиссией по предварительному рассмотрению заявлений по вопросам, касающимся размещения объектов капитального строительства либо временного размещения временных объектов, завершаются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Северодвинска, регулирующими вопросы предварительного согласования мест размещения объектов, предоставления земельных участков для строительства или временного размещения, а также вопросы строительства.

По заявлениям о предварительном согласовании мест размещения объектов капитального строительства или временных объектов, поступившим до введения в действие настоящих Правил, но которые не были вынесены на рассмотрение Комиссии по предварительному рассмотрению заявлений по вопросам, касающимся размещения объектов капитального строительства либо временного размещения временных объектов, работа прекращается с момента введения в действие настоящих Правил.

3. Разрешения на строительство, выданные физическим и (или) юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, признаются юридически действительными.

4. Земельные участки или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами;
- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

СТАТЬЯ 6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 4 статьи 5 настоящих Правил, 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.

В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

2. Реконструкция, указанных в пункте 4 статьи 5 настоящих Правил, 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.

ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

СТАТЬЯ 7. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Основная цель градостроительной деятельности, включающей процесс территориального планирования, градостроительного зонирования, проектирования, застройки и благоустройства территории города – создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей города, эффективного развития производства при обеспечении охраны и улучшения окружающей среды.

2. Главными задачами градостроительной деятельности на территории города Северодвинска являются:

- повышение качественного уровня жизни населения, создание условий для устойчивого социально-экономического развития города в существующих условиях, в том числе на основе развития социальной инфраструктуры (жилье, образование, здравоохранение);
- деятельность по территориальному планированию и градостроительному регулированию, направленная на улучшение инвестиционного климата;
- развитие экономического потенциала на основе внедрения результатов научно-технической деятельности и инновационных процессов;
- развитие жилищного строительства, в первую очередь для переселения жителей из ветхого и аварийного фонда;
- реструктуризация промышленного комплекса, жилищно-коммунального хозяйства и комплексная реконструкция окружающей среды с учетом улучшения экологической ситуации и повышения интенсивности использования территории;
- укрепление безопасности и правопорядка, совершенствование дорожно-транспортной системы для более органичного сочетания интересов населения и организаций в условиях растущего парка автомобилей.

СТАТЬЯ 8. ОБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Объектами градостроительной деятельности на территории города Северодвинска являются:

- территория в пределах границ части городского округа – черты города Северодвинска;
- территориальные зоны;
- территории планировочных районов, микрорайонов, кварталов города Северодвинска;
- градостроительные комплексы;
- земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;
- объекты капитального строительства.

СТАТЬЯ 9. СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Субъектами градостроительной деятельности на территории города Северодвинска являются:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- физические и юридические лица, являющиеся застройщиками, собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков на территории города Северодвинска, а также иностранные физические лица и организации, осуществляющие градостроительную деятельность как застройщики, собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков;
- юридические и физические лица, выступающие в качестве подрядчиков на исполнение конкретных видов работ;
- государственные органы и учреждения, осуществляющие надзорные, контрольные, экспертные и регистрационные функции.

2. Каждый субъект градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов, которое осуществляется посредством возможности доступа к открытой градостроительной информации и участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:

- установления градостроительных регламентов, технических нормативов и стандартов;
- лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификации строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;
- ведения государственного контроля реализации градостроительных решений.

3. Все субъекты градостроительной деятельности обязаны:

- выполнять положения Градостроительного кодекса РФ и нормативно-правовых актов в области градостроительной деятельности, действующих на территории Архангельской области и муниципального образования «Северодвинск», нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;
- выполнять требования действующего законодательства в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, государственного контроля и надзора;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоу-

стройство территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав владельцев сопредельных земельных участков и объектов капитального строительства.

СТАТЬЯ 10. ВОПРОСЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРОВДИНСК» В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Вопросы местного значения муниципального образования «Северодвинск» в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности определены Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», нормативно-правовыми актами Архангельской области, Уставом Северодвинска и иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Северодвинска.

СТАТЬЯ 11. ПОЛНОМОЧИЯ ГОРОДСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРОВДИНСК» В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

К полномочиям городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск» в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение Генерального плана города;
- принятие концепции развития города Северодвинска;
- принятие нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных отношений и отношений землепользования, в том числе Правил землепользования и застройки;
- определение в соответствии с законодательством Российской Федерации порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск» федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, Уставом муниципального образования «Северодвинск», решениями городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск».

СТАТЬЯ 12. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРОВДИНСК» В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Администрация Северодвинска является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, наделенным Уставом муниципального образования «Северодвинск» полномочиями по решению вопросов местного значения и осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Архангельской области.

2. Администрация Северодвинска является уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками на территории муниципального образования «Северодвинск». Решение о предоставлении или изъятии земельных участков принимается Мэром Северодвинска в форме постановлений, на основании которых заключаются договоры аренды, купли-продажи, безвозмездного срочного пользования земельными участками.

3. К полномочиям Администрации Северодвинска в области градостроительной деятельности относятся:

- разработка и выполнение муниципальных целевых программ градостроительного планирования и рационального использования земель муниципального образования, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- обеспечение эффективного планирования использования земель;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- утверждение градостроительной документации по планировке территории муниципального образования;
- предоставление, прекращение прав и изъятие в установленном порядке земельных участков, а также разработка и утверждение соответствующих регламентов на территории муниципального образования;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;
- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального образования;
- установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования для муниципальных нужд;
- взимание платы за землю, а также разработка и утверждение регламента по применению установленных ставок арендной платы на землю;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации муниципального образования Уставом муниципального образования «Северодвинск», решениями городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск» в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Архангельской области.

4. В целях реализации полномочий Администрации Северодвинска в области градостроительной деятельности Мэром муниципального образования «Северодвинск» издаются муниципальные правовые акты в соответствии с Уставом Северодвинска.

ГЛАВА 4. ПОЛНОМОЧНЫЙ ОРГАН ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕВЕРОВДИНСКА

СТАТЬЯ 13. КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕВЕРОВДИНСКА

1. На территории Северодвинска органом, полномочным осуществлять подготовку проекта правил землепользования и застройки Северодвинска и проектов изменений, вносимых в указанные правила, а также контролировать на территории Северодвинска выполнение требований настоящих правил, является комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Северодвинска (далее по тексту – Комиссия).

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается Мэром муниципального образования «Северодвинск».

СТАТЬЯ 14. ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ КОМИССИИ

1. В круг основных вопросов, которые решает Комиссия входит:

- осуществление подготовки заключений по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в которых содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, с последующим направлением этих заключений Мэру муниципального образования «Северодвинск»;

- разработка проектов изменений, вносимых в настоящие Правила;
- направление в соответствующие подразделения Администрации Северодвинска проектов изменений, предлагаемых к внесению в настоящие Правила, на предмет проверки данных проектов на соответствие их требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Северодвинска, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации;

- организация и проведение работ по подготовке документации по планировке территории Северодвинска и ее утверждению;
- организация и проведение публичных слушаний, порядок проведения которых установлен настоящими правилами;
- осуществление контроля на территории Северодвинска по соблюдению настоящих Правил.

В круг вопросов, которые решает Комиссия, могут входить иные вопросы, касающиеся реализации настоящих Правил, а также вопросов землепользования и градостроительной деятельности на территории Северодвинска.

ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СТАТЬЯ 15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СЕВЕРОВДИНСКЕ

1. На территории Северодвинска публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством Архангельской области, Уставом Северодвинска, настоящими Правилами.

Публичные слушания проводятся путем организации одного и (или) более очных собраний в период их проведения с обеспечением возможности ознакомления с документацией по предмету публичных слушаний.

В период проведения публичных слушаний участники публичных слушаний в праве направлять в адрес Комиссии замечания и предложения по предмету публичных слушаний в письменном виде для включения их в протокол публичных слушаний. Указанные замечания и предложения рассматриваются и включаются в протокол публичных слушаний только при наличии в них обратного адреса, фамилии, имени и отчества (полностью) лица, направившего такие замечания и предложения.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

3. Публичные слушания по проектам Генеральных планов Северодвинска, в том числе по внесению в них изменений, а также по рассмотрению проектов планировки территории и проектов межевания террито-

рии, подготовленные в составе документации по планировке территории Северодвинска, по предоставлению разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах Северодвинска, установленных настоящими Правилами, по внесению изменений в настоящие Правила с участием жителей городского округа Северодвинск проводятся в порядке, установленном настоящей главой.

4. Организацию и проведение публичных слушаний по проектам Генеральных планов Северодвинска, в том числе по внесению в них изменений, по внесению изменений в настоящие Правила обеспечивает Комиссия.

В случаях предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия по заявлениям физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении им такого разрешения.

В случаях проведения публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории Северодвинска организацию и проведение таких публичных слушаний обеспечивает Комиссия по предложениям физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории Северодвинска либо по решению Мэра муниципального образования «Северодвинск», принимаемого в форме постановления.

5. Комиссия обеспечивает публикацию, информирование населения Северодвинска или заинтересованных лиц о предстоящем проведении соответствующих публичных слушаний не позднее одного месяца до их проведения.

Информирование осуществляется в следующих формах:

- публикация в средствах массовой информации, определенных нормативным правовым актом Мэра муниципального образования «Северодвинск» как официальные источники обнародования муниципальных правовых актов Администрации Северодвинска и источники информирования населения Северодвинска;
- размещение соответствующей информации на сайте Администрации Северодвинска.

Указанные формы информирования являются также:

- сообщениями о проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений 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 (в этих случаях информирование обеспечивается не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования).

- извещениями в случаях, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства (в этом случае информирование производится в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила).

Информационные сообщения должны содержать следующую информацию:

- предмет обсуждаемого вопроса;
- дату, время, место проведения публичных слушаний.

6. В течение всего срока проведения публичных слушаний Комиссией ведется протокол публичных слушаний. Вместе с протоколом при проведении публичных слушаний Комиссией ведутся также журналы замечаний и предложений по вопросам, рассматриваемым на соответствующих публичных слушаниях.

СТАТЬЯ 16. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТАМ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА, А ТАКЖЕ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

1. Публичные слушания по проектам внесения изменений в Генеральный план города Северодвинска, а также по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в месте, указанном в информационном сообщении о проведении таких публичных слушаний.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта внесения изменений в Генеральный план города Северодвинска, а

также внесении изменений в настоящие Правила Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генерального плана города Северодвинска, рассмотрение проекта изменений в настоящие Правила, а также выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта изменений Генерального плана города Северодвинска, проекта изменений в настоящие Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в средствах массовой информации, определенных нормативным правовым актом Мэра муниципального образования «Северодвинск» как официальные источники обнародования муниципальных правовых актов Администрации Северодвинска и источники информирования населения Северодвинска, а также на сайте Администрации Северодвинска.

4. Срок проведения публичных слушаний по проектам изменений Генерального плана города Северодвинска с момента оповещения жителей города Северодвинска о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

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

5. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом, Комиссия информирует, в порядке, установленном пунктом 5 статьи 15 настоящих Правил, о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателей зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателей помещений в таком объекте, а также правообладателей объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

6. Мэр муниципального образования «Северодвинск»:

6.1. С учетом заключения о результатах публичных слушаний по рассмотрению изменений Генерального плана города Северодвинска принимает решение:

- о согласии с проектом изменений Генерального плана города Северодвинска и направлении его в городской Совет депутатов муниципального образования «Северодвинск»;
- об отклонении проекта изменений Генерального плана города Северодвинска и о направлении его на доработку.

6.2. В течение десяти дней после представления ему проекта изменений в настоящие Правила и обязательных приложений (протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний) должен принять решение о направлении указанного проекта в городской Совет депутатов муниципального образования «Северодвинск» или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

СТАТЬЯ 17. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. В случаях предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия по заявлениям физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении им такого разрешения.

2. 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.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешен-

ный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия обеспечивает информирование в соответствии с пунктом 5 статьи 15 настоящих Правил о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

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 подлежит опубликованию в средствах массовой информации, определенных нормативным правовым актом Мэра муниципального образования «Северодвинск» как официальные источники обнародования муниципальных правовых актов Администрации Северодвинска и источники информирования населения Северодвинска, а также на сайте Администрации Северодвинска.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний 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 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 Мэру муниципального образования «Северодвинск».

9. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций Мэр муниципального образования «Северодвинск» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение в форме постановления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в установленном настоящими Правилами порядке.

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 землепользования и застройки 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 18. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО РАССМОТРЕНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории города Северодвинска на основании решения Мэра муниципального образования «Северодвинск», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия

жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории города Северодвинска проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

4. Участники публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории вправе представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся проектов планировки соответствующих территорий или проектов межевания соответствующих территорий, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в средствах массовой информации, определенных нормативным правовым актом Мэра муниципального образования «Северодвинск» как официальные источники обнародования муниципальных правовых актов Администрации Северодвинска и источники информирования населения Северодвинска, а также на сайте Администрации Северодвинска.

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

7. Комиссия направляет Мэру муниципального образования «Северодвинск» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Мэр муниципального образования «Северодвинск» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение в форме постановления об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в средствах массовой информации, определенных нормативным правовым актом Мэра муниципального образования «Северодвинск» как официальные источники обнародования муниципальных правовых актов Администрации Северодвинска и источники информирования населения Северодвинска, а также на сайте Администрации Северодвинска в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

ГЛАВА 6. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

СТАТЬЯ 19. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Управление территориальным развитием города Северодвинска осуществляется на основе:

- «Генеральный план г. Северодвинска Архангельской области», разработанный институтом ЛенГИПРОГОР в 1985 году (Решение исполнительного комитета Архангельского областного совета народных депутатов от 28.05.1987 г. № 62 «Об утверждении генерального плана города Северодвинска»);

- «Генеральный план г. Северодвинска Архангельской области. Корректировка» ФГУП РосНИИП Урбанистики, 1991 год (Постановление Главы Администрации г. Северодвинска от 20.09.1995 г. № 1/22 «Об утверждении проекта корректировки генерального плана города»);

- Концепции инвестиционного развития города и настоящих Правил

2. Генеральный план города Северодвинска является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития города. В соответствии со своим назначением Генеральный план определяет функциональное зонирование территории города, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной,

транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к обеспечению экологического и санитарно-эпидемиологического благополучия.

3. Решение о подготовке предложений о внесении в Генеральный план города Северодвинска изменений принимает Мэр муниципального образования «Северодвинск» в случае возникновения обосновывающих причин.

4. Генеральный план утверждается городским Советом депутатов муниципального образования «Северодвинск».

5. Проект указанных в пункте 3 настоящей статьи изменений до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, согласованию в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Архангельской области, иными органами.

6. После утверждения Генеральный план подлежит опубликованию и является обязательным для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности на территории города Северодвинска.

СТАТЬЯ 20. РЕАЛИЗАЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Реализация Генерального плана города Северодвинска осуществляется на основании плана реализации Генерального плана города Северодвинска, который утверждается Мэром муниципального образования «Северодвинск».

2. В плане реализации Генерального плана содержатся:

- решение о внесении изменений в настоящие Правила;
- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
- сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;
- финансово-экономическое обоснование реализации Генерального плана.

СТАТЬЯ 21. ПРОЕКТ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Установление городской черты проводится на основании утвержденного градостроительной и землеустроительной документации.

2. Утверждение и изменение городской черты осуществляются органами государственной власти Архангельской области.

3. Включение земельных участков в городскую черту не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

СТАТЬЯ 22. ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Проекты планировки территорий города Северодвинска разрабатываются в соответствии с установленным Генеральным планом города Северодвинска для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития планировочной структуры.

2. Подготовка документации по планировке территории градостроительных кварталов осуществляется на основании Постановления Мэра муниципального образования «Северодвинск».

3. Проекты планировки территорий города Северодвинска устанавливают:

- красные линии и линии регулирования застройки и использования земель;
- расположение зданий, строений и сооружений, этажность и другие их характеристики;
- архитектурное решение застройки;
- мероприятия по инженерной подготовке территории, благоустройству и охране окружающей среды;
- функциональное зонирование территории;
- границы территорий государственной, муниципальной, частной и иных форм собственности;
- социально необходимый состав и размещение объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания населения;
- организацию транспортного обслуживания;
- трассы магистральных инженерных коммуникаций;
- поперечные профили улиц;
- включают в себя иные положения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

4. В проектах планировки могут быть разработаны предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному реше-

нию застройки, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры.

5. Утвержденные проекты планировки являются основой для разработки проектов застройки отдельных земельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, магистральных инженерных сетей и сооружений.

СТАТЬЯ 23. ПРОЕКТЫ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Проекты межевания территорий города Северодвинска разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий, расположенных в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки территорий и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города.

3. Проектами межевания застроенных территорий устанавливаются границы и определяются размеры земельных участков с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих на период застройки указанных территорий.

4. Нормы предоставления земельных участков вновь осваиваемых территорий устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами, градостроительными нормативами.

5. Проекты межевания территорий утверждаются Мэром муниципального образования «Северодвинск» и являются основанием для проведения комплекса землеустроительных работ по межеванию (сооставления межевого дела, установления границ земельных участков на местности).

СТАТЬЯ 24. РЕГЛАМЕНТ ВЕДЕНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ СВОДНОГО ПЛАНА КРАСНЫХ ЛИНИЙ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории Северодвинска. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах города, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

- в документации по планировке территории и проектной документации;
- в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
- при инвентаризации земель;
- при установлении границ землепользования;
- в проектах территориального землеустройства;
- в проектах межевания территорий;
- при установлении границ территориальных зон.

4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

5. Корректировка красных линий может осуществляться по решению Мэра муниципального образования «Северодвинск» в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог, а также в иных случаях при соответствующем обосновании и обращении заинтересованных лиц.

6. Ведение сводного плана красных линий:

- сводный план красных линий выполняется, хранится и поддерживается уполномоченным органом Администрации Северодвинска;
- подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий хранятся в градостроительном архиве вместе с соответствующей градостроительной документацией.

7. Предоставление материалов сводного плана красных линий:

- для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованное лицо направляет в уполномоченный орган Администрации Северодвинска соответствующую заявку. В заявке указывается

территория (микрорайон, квартал, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели).

8. В муниципальном образовании «Северодвинск» разработан проект красных линий города Северодвинска РосНИПИ Урбанистики 1995 года. В 2004 году была проведена корректура проекта красных линий с целью увязки красных линий с материалами кадастрового учета по данным имеющихся градостроительных документов и проектам планировки Восточного и Южного жилых районов.

СТАТЬЯ 25. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

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

3. Градостроительный план земельного участка изготавливается и выдается заявителем органом архитектуры и градостроительства Администрации Северодвинска в течение тридцати дней со дня поступления заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка без взимания платы.

4. Форма градостроительного плана утверждается Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

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

4.1. Градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

4.2. Применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены градостроительные регламенты.

5. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом РФ.

6. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

СТАТЬЯ 26. РАЗРАБОТКА, СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и муниципального образования «Северодвинск».

2. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется Градостроительным кодексом РФ. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ 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.

3. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных Градостроительным кодексом РФ.

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

5. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками или заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют тре-

бованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками или заказчиками и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

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

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

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии с настоящими Правилами, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

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

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

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика или заказчика исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика или заказчика применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

7. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с действующим градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками или заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками или 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.

8. Технические условия подготавливаются:

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

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

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 Администрации Северодвинска 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.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ 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.

9. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом РФ 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:

- 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;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 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);
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 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);
- смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 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, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, 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.

10. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами,

действующими на момент подготовки проектной документации);

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

11. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

СТАТЬЯ 27. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования города Северодвинска, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

- особенностей расположения и условий развития города Северодвинска, частей его территории;
 - возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;
 - функциональных зон, определенных Генеральным планом города Северодвинска;
 - сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с Генеральным планом города Северодвинска и документацией по планировке территории города.
2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:
- красным либо другим линиям градостроительного регулирования;
 - линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
 - границам земельных участков;
 - границам городской черты;
 - естественным границам природных объектов;
 - границам муниципального образования «Северодвинск»;
 - иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным Генеральным планом города.

4. По функциональному назначению территория города в соответствии с картой градостроительного зонирования разделяется на следующие зоны:

- Зоны деловой и жилой застройки (ДЖ):
 - центральная деловая и жилая зона (ЦДЖ);
 - деловая и жилая зона района Ягры (ЖД (Я));
 - специальная зона деловых, общественных и культурно-бытовых учреждений центральной части города (ЦДО);
 - перспективная зона деловых, общественных и культурно-бытовых учреждений южной части города (ЮДО);
 - перспективная зона деловых, общественных и культурно-бытовых учреждений восточной части города (ВДО).

Жилые зоны (Ж):

- зоны зданий жилых многоквартирных в 5-12 этажей (Ж-1);
- зоны зданий жилых многоквартирных в 2-5 этажей (Ж-2);
- жилые зоны индивидуальной застройки в 1-3 этажа (Ж-3);
- жилые зоны высокоплотной застройки в 2-3 этажа (Ж-4);
- жилые зоны перспективной застройки (Ж-5).

Зоны медицинских учреждений (М):

- зона медицинских учреждений в южной части города (М-1);
- зона медицинских учреждений центральной части города (М-2);
- зона медицинских учреждений района Ягры (М-3).

Рекреационные зоны (Р):

- городские рекреационные зоны (Р-1);
- лесопарковые зоны (Р-2);
- перспективные городские рекреационные зоны (Р-3).

Зоны открытых природных ландшафтов (ОЛ):

- рекреационная зона открытых природных ландшафтов вокруг озера (пруда) и р. Забориха, вдоль железнодорожной ветки на Неноксу в южной части города (ОЛ-1);

- зона открытых природных ландшафтов и неосвоенные территории к востоку от озера Новое (в юго-восточной части города) (ОЛ-2);
- зона открытых природных ландшафтов и неосвоенные территории к западу от озера Новое (вдоль реки Кудьма) (ОЛ-3);
- зона открытых природных ландшафтов и неосвоенные территории к северу, югу и востоку от основного массива застройки города (ОЛ-4);
- зона открытых природных ландшафтов, малоосвоенные и неосвоенные территории в районе пос. Водогон (ОЛ-5).

Производственные зоны (П):

- производственные зоны основных промышленных предприятий (П-1);
- производственные зоны промышленных предприятий и коммунальных объектов I-II-III классов санитарной вредности (П-2);
- производственные зоны промышленных предприятий и коммунальных объектов IV-V классов санитарной вредности (П-3);
- производственные зоны перспективного освоения (П-4).

Санитарно-защитные зоны (СЗ):

- санитарно-защитная зона «Севмашпредприятия» (СЗ-1);
- санитарно-защитная зона предприятия «Звездочка» (СЗ-2);
- санитарно-защитная зона западнее зоны медицинских учреждений (СЗ-3).

Зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ)

- зона сельскохозяйственного предприятия АСХО «Тепличный» (СХ-1);
- зона сельскохозяйственного предприятия АСХО «Тепличный» в юго-восточной части города за пределами основной застройки (СХ-2);
- зона сельскохозяйственного предприятия СХП «Заводское» (СХ-3).

Транспортные зоны (Т):

- зоны железнодорожного транспорта (ЖТ);
- зоны автомобильного транспорта (основная автотрасса) (АТ).

Зоны специального назначения (СП):

- зона действующего городского кладбища (южнее золоотвалов ТЭЦ-1) (СП-1);
- территория для размещения городского кладбища в восточной части города за пределами основной застройки (СП-2);
- территория городского свалки, полигона ТБО, ООО «Вторпром» и других промышленных и коммунальных объектов (складирование отходов) (СП-3).

Водоемы и водные пространства (ВА).

При установлении более одной зоны определенного вида в кодировке указывается порядковый номер зоны.

СТАТЬЯ 28. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

1. Согласно Градостроительному кодексу РФ градостроительный регламент территории представляет собой устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования города Северодвинска на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Северодвинска.

4. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования города Северодвинска.

Действие градостроительных регламентов 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;

- земельные участки, занятые линейными объектами – линиями

электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;

- земельные участки в границах территорий общего пользования и занятые элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

- иных, помимо указанных выше, земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования;

- земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8. На территории города Северодвинска устанавливаются градостроительные регламенты.

9. Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

СТАТЬЯ 29. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ УСТАНОВЛЕННОМУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Северодвинска, несоответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон, осуществляется в рамках, предусмотренных действующим градостроительным и земельным законодательством.

СТАТЬЯ 30. ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки, проектами межевания и застройки территорий города Северодвинска, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами водоохранных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

3. На территории города Северодвинска действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы полос отвода железных дорог;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого городского и природного ландшафта.

4. Администрация Северодвинска обеспечивает соблюдение и выдачу юридическим и физическим лицам исходно-разрешительной документации, содержащей полную информацию обо всех действующих на данной территории линиях градостроительного регулирования.


(Продолжение в выпуске «Вполне официально» от 21 ноября 2007 года).



ВПОЛНЕ ОФИЦИАЛЬНО

21 ноября 2007 года

БЮЛЛЕТЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ МО «СЕВЕРОДВИНСК»



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕВЕРОДВИНСКА (I РАЗДЕЛ - ГОРОД СЕВЕРОДВИНСК)

ГЛАВА 8. ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

СТАТЬЯ 31. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Планировочная организация и застройка города должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению города и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения города Северодвинска.

2. Для решения этих задач необходимо:

обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур города Северодвинска, заложенных в Генеральном плане города Северодвинска, корректуре Генерального плана города Северодвинска, концепции инвестиционного развития города и настоящих Правилах;

осуществлять проектные предложения в структуре транспортной системы с учетом сложившейся застройки;

использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам территории в соответствии с проектным планом концепции инвестиционного развития города Северодвинска.

3. Застройка города Северодвинска должна осуществляться в соответствии с Генеральным планом города Северодвинска, корректурой Генерального плана города Северодвинска, концепцией инвестиционного развития города Северодвинска, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территории и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории города Северодвинска муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

5. Строительство зданий и объектов благоустройства на территории города Северодвинска, в том числе промышленных объектов, осуществляется только по проектам, разработанным физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

6. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию только после выполнения всех строительно-монтажных работ, с обеспечением полного уровня инженерного оборудования, инвентарем и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.) в соответствии с утвержденными проектами, строительными, противопожарными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими нормами и правилами.

СТАТЬЯ 32. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЖИЛЫХ ЗОН ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Новое жилищное строительство в городе должно определяться необходимостью повышения жизнеобеспеченности населения. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, гаражной застройки.

2. Размещение нежилых помещений в жилых зданиях (при осуществлении нового строительства и при переводе жилых помещений в нежилую фонд) допускается в случаях предусмотренных действующим законодательством при условии отделения нежилых помещений от жилой части здания противопожарными преградами и обеспечения входов со стороны улиц и магистралей города Северодвинска. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

3. Нежилые помещения, размещаемые на первом этаже жилого дома должны быть обеспечены необходимым количеством машиномест на прилегающей территории согласно требованиям градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Границы земельных участков для строительства объектов капитального строительства в жилых зонах устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки соответствующей территории.

5. Предоставление земельных участков под жилищное строительство осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Северодвинск».

6. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования вправе осуществлять снос, строительство или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране окружающей среды при условии соблюдения градостроительных и технических регламентов. Право начала строительства наступает после утверждения проекта в установленном порядке и получения разрешения на строительство в соответствии с действующим законодательством.

7. Застройка территорий должна осуществляться в строгом соответствии с проектами планировки, утвержденными в установленном порядке.

8. До начала строительства многоквартирных домов и зданий гражданского назначения должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

9. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

10. Многоквартирные дома с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

11. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) за пределами красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

12. Застройку жилых кварталов (микрорайонов) необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном нормативами.

13. Объем и качество законченного строительства объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

14. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество мест для парковки личного автотранспорта путем организации открытых стоянок и (или) размещения многоквартирных гаражей (стоянок). Интенсивно использовать подземные пространства жилых и общественных зданий.

15. Установка временных металлических гаражей в жилых микрорайонах, кварталах допускается только для автотранспортных средств инвалидов, страдающих заболеванием опорно-двигательного аппарата и ветеранов Великой Отечественной войны.

В случае если установка временного металлического гаража предполагается на земельном участке с расположенным на нем многоквартирным домом, такая установка допускается помимо иных требований при условии согласия собственников помещений такого многоквартирного дома.

16. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений в Северодвинске осуществляется в соответствии с муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Северодвинск».

17. Переустройство и (или) перепланировка муниципальных нежилых помещений в Северодвинске осуществляется в соответствии с муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Северодвинск».

СТАТЬЯ 33. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Размещение объектов общественной деловой застройки предусматривается в соответствии с Генеральным планом, корректурой Генерального плана, концепцией инвестиционного развития города Северодвинска и настоящими Правилами.

2. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального, высшего профессионального и послевузовского профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культурных зданий и иных объектов капитального строительства, стоянок автомобильного транспорта в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для каждого вида территориальной зоны картой градостроительного зонирования настоящих Правил.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного федеральными и местными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, безопасности (в том числе пожарной) не допускается.

4. При принятии решения об изменении вида разрешенного использо-

вания земельного участка и объекта капитального строительства в рамках разрешенного использования территориальной зоны границы и размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами в порядке, предусмотренном действующим земельным законодательством и при наличии такой возможности по увеличению площади данного земельного участка, необходимой для использования и изменения его границ.

5. Объекты капитального строительства общественного назначения, торговли обслуживания должны быть обеспечены расчетным количеством машиномест согласно градостроительных регламентов и местных градостроительных нормативов. Не допускается увеличение мощности объектов капитального строительства за счет сокращения территории предусмотренной под автостоянки, благоустройства и озеленения.

СТАТЬЯ 34. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, производственно-технических, коммунальных и складских объектов, а также обеспечивающих их функционирование объектов инфраструктуры и санитарно-защитных зон.

2. На территории производственно-складских зон с целью повышения коммерческой активности допускается размещение объектов обслуживания и оптово-розничной торговли и общественного питания (кафе, бары, рестораны).

3. При застройке промышленных, производственно-технических и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.

4. Строительство новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды на территории производственных зон города Северодвинска не допускается.

5. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасности воздействия на человека (шум, электромагнитное излучение и т.д.) может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

6. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения для обслуживания работников предприятия (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости).

7. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны быть огорожены с учетом санитарно-защитных зон.

8. Степень экологической, пожарной и иной опасности от размещения предприятия на территории производственной зоны определяется проектом строительства, прошедшим государственную экспертизу.

9. Строительство предприятий на территориях производственных зон должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда, пожарную безопасность и сохранность зон, установленных для инженерных сооружений и коммуникаций.

10. Проекты строительства или реконструкции промышленных предприятий на территориях производственных зон должны разрабатываться в соответствии с Генеральным планом города Северодвинска, корректировкой Генерального плана города Северодвинска, настоящими Правилами и другой градостроительной документацией.

11. Проектом строительства (реконструкции) производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных и санитарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация земельного участка.

12. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований пожарной безопасности, требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

13. На территории производственных зон и санитарно-защитных зон промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, садоводческих, садово-огороднических объединений граждан, а также производство сельскохозяйственной продукции.

14. Территории санитарно-защитных зон объектов, расположенных в производственных зонах, должны быть озеленены согласно норм. Санитарно-

защитная зона для предприятий IV, V классов санитарной вредности должна быть максимально озеленена – не менее 60 % площади; для предприятий II и III классов санитарной вредности – не менее 50 %; для предприятий I класса санитарной вредности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40 % ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

15. Санитарно-защитная зона объектов, расположенных в производственных зонах, должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

16. При размещении промышленных предприятий и других промышленных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

17. Работы, связанные с вырубкой деревьев в промышленных и коммунально-складских зонах на лесопокрытых участках проводятся в установленном порядке при наличии разрешительных документов.

СТАТЬЯ 35. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования объектов железнодорожного транспорта, автомобильных дорог, трубопроводного транспорта и инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также для объектов инженерной инфраструктуры очистных сооружений водоснабжения, канализации, котельных, электрических подстанций, тепловых пунктов, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания, охраны и организации санитарно-защитных зон.

2. Вся территория зоны инженерной и транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной и транспортной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

3. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии со схемой территориального планирования Архангельской области, Генеральным планом города Северодвинска, корректировкой Генерального плана города Северодвинска, другой градостроительной документацией, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:

объектов энергетических систем регионального значения;

объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

линейных объектов регионального значения.

4. Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями.

5. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах строительства объектов должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

6. Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям. В случаях изменений подземных и наземных коммуникаций, связанных с проектированием, строительством и эксплуатацией, застройщик или владелец коммуникаций обязан в установленные сроки передавать в Администрацию Северодвинска исполнительную документацию.

7. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

8. Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство земляных работ в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

9. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства и инженерных сетей в районе выполнения работ возлагается на производителя работ и застройщика.

10. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также там допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных и наземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

11. Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры города Северодвинска (улиц, дорог, площадей, линий железных дорог, путепроводов, транспортных развязок)

осуществляются на основе схемы территориального планирования Архангельской области, утвержденного Генерального плана города Северодвинска, корректировки Генерального плана города Северодвинска, концепции инвестиционного развития города Северодвинска, другой градостроительной документации, а также с учетом размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения.

12. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки или проекта межевания квартала (микрорайона). Ширина внутриквартальных проездов должна быть не менее 6 метров. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечить возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроено-пристроенными помещениями, и доступ пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

13. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного бюджетов или бюджета муниципального образования, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

14. При прокладке новых железнодорожных линий на территории города Северодвинска тип пересечения с другими транспортными и инженерными коммуникациями должен согласовываться с Администрацией Северодвинска.

15. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений, расположенных на этих земельных участках.

16. Работы, связанные с вырубкой деревьев в зонах инженерной и транспортной инфраструктуры на лесопокрытых участках проводятся в установленном порядке при наличии разрешительных документов.

СТАТЬЯ 36. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя зоны городских лесов, водные и другие природные объекты.

2. Зоны городских лесов выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов городских лесов, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.

Зоны городских лесов включают в себя парки, скверы, бульвары, лесопарки, открытые природные ландшафты и неосвоенные территории.

Границы зон городских лесов, в том числе территорий, не покрытых растительностью, предназначенных для лесовосстановления, лесоразведения и ведения лесного хозяйства, определяются в соответствии с градостроительным зонированием с учетом данных государственного земельного кадастра, материалов лесоустройства и паркоустройства.

В зонах городских лесов могут осуществляться следующие виды лесопользования:

- пользование участками лесов для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей;
- побочное лесопользование;
- пользование участками для научно-исследовательских целей.

3. Зоны городских парков предназначены для обеспечения правовых условий сохранения и пользования природными объектами для кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных пространствах. К зонам городских парков относятся парки, скверы, пешеходные бульвары, набережные и другие элементы ландшафтного строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территорий.

4. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

5. Выбор участков для устройства в рекреационных зонах водных объектов, их оборудование, благоустройство и содержание, а также качество воды водных объектов должны отвечать требованиям санитарных и природоохранных норм и правил.

Ответственность по выполнению санитарных норм при использовании

существующих и вновь устраиваемых в рекреационных зонах водных объектов и прилегающей территории лежит на физических и юридических лицах, владеющих участками рекреационных зон, водных объектов на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды и осуществляющих хозяйственную деятельность на участках рекреационных зон, водных объектов.

СТАТЬЯ 37. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также утилизации и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований действующего законодательства, федеральных и областных нормативных правовых актов, норм и правил.

СТАТЬЯ 38. ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ЗОНАХ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Зоны перспективного освоения города Северодвинска предназначены для перспективного освоения территорий в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

2. В состав зон перспективного освоения города Северодвинска включаются:

- территории, зарезервированные под перспективное развитие в соответствии с Генеральным планом города Северодвинска, под объекты капитального строительства;
- территории, выявленные для дополнительного использования;
- территории, используемые с нарушением установленного разрешения использования, подлежащие изъятию.

3. Территории зон перспективного освоения города Северодвинска могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения Администрации Северодвинска до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

4. Границы зон перспективного освоения города Северодвинска определяются картами градостроительного зонирования города Северодвинска. Разрешенное использование конкретных территориальных зон перспективного освоения города Северодвинска устанавливается градостроительным регламентом.

СТАТЬЯ 39. ТРЕБОВАНИЯ К БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Все проекты благоустройства территории города Северодвинска разрабатываются в соответствии с действующими строительными нормами, другими местными нормативными документами и настоящими Правилами.

2. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения в границах предоставленных им земельных участков несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб Администрации Северодвинска мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территории в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений на территории в границах предоставленных земельных участков.

3. На наиболее значимых с точки зрения формирования образа городской среды территориях (общественно-деловых зон, территориях центральных улиц, скверов и парков и т.д.) проекты размещения временных объектов и малых архитектурных форм: летних кафе, торговых павильонов, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стенов, скульптуры, ограждений, рекламы и других элементов, а также проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений (включая промышленные и коммунальные объекты) и праздничного оформления города Северодвинска согласовываются с уполномоченным органом Администрации Северодвинска и утверждаются заказчиком.

4. Собственники, пользователи, владельцы и арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны осуществлять ремонт и окраску, облицовку фасадов зданий не реже 1 раза в десять лет и исключительно по разработанному паспорту цветовой решения фасадов, а временных объектов не реже 1 раза в 3 года. В случае утраты паспорта либо изменения цветовой решения здания, строения или сооружения вновь разработанный паспорт цветовой решения фасада согласовывается с уполномоченным органом Администрации Северодвинска. За выполнение отделки фасадов зданий, строений и сооружений без паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, собственники, пользователи, владельцы и арендаторы несут ответственность в соответствии с действующим местным законодательством.

5. Приемка законченных работ по благоустройству производится в соответствии с действующим законодательством.

6. Окраска и ремонт малых архитектурных форм производится не реже 1 раза в год.

7. Размещение объектов наружной рекламы осуществляется в соответствии с действующим федеральным и областным законодательством, а также в соответствии с муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Северодвинска.

СТАТЬЯ 40. ТРЕБОВАНИЯ К ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Озеленение территории города Северодвинска осуществляется в соответствии с Генеральным планом, корректурой Генерального плана, концепцией инвестиционного развития Северодвинска и другой градостроительной документацией.

2. Зеленые насаждения, располагаемые в пределах городской черты, формируют единую систему озеленения города, в которую включаются: парки, сады, скверы, бульвары, озеленение улиц (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных, водоохранных зон, кладбищ и пр. (озеленение специального назначения).

3. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкции существующих осуществляется по специальным проектам, согласованным в установленном порядке.

4. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

5. При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление древесно-кустарниковой растительности, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

6. Пересадка зеленых насаждений согласовывается с владельцем земельного участка.

7. Ликвидация и обрезка зеленых насаждений на территории Северодвинска производится на основании согласований, выданных Управлением земельных отношений и экологии Администрации Северодвинска, Комитетом ЖКХ, ТпС. Основанием для согласования является акт обследования зеленых насаждений, подлежащих ликвидации или обрезке.

8. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение исполнительной съемки по существующим зеленым насаждениям расположенных в зоне 5 м от оси коммуникации.

9. При размещении объектов мелкорозничной торговой сети (палатки, лотки, павильоны), а также сооружений наружной рекламы на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду, ликвидация деревьев запрещается.

10. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

ГЛАВА 9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

СТАТЬЯ 41. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

1. Разработка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

2. В составе Генерального плана города обязательна разработка раздела охраны окружающей среды. Основные направления охраны среды, определенные Генеральным планом, используются для конкретизации этих положений в соответствующей градостроительной документации для микрорайонов жилой застройки и нежилых зон, отдельных объектов производственного, энергетического, транспортного и другого коммунального назначения.

3. При разработке разделов «Охрана окружающей среды» в проектной документации должны предусматриваться:

- конкретные мероприятия по охране территорий, водного и воздушно-бассейнов города от загрязнения атмосферными выбросами, производственными и хозяйственными стоками, отходами производства и потребления, вредного физического воздействия, подтопления и заболачивания;
- организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других негативно воздействующих на окружающую среду объектов, водоохранных зон водотоков и водоемов, охранных зон источников водоснабжения, охранных зон гидрометеостанций и постов;

- для объектов, производственная деятельность которых оказывает влияние на воздушный и водный бассейн города, – опережающее строительство воздухоохраных и водоохраных сооружений по отношению к производственным объектам, а также внедрение малоотходных и безотходных технологий.

4. Соблюдение природоохранных требований при проектировании объектов обеспечивается системой государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством.

СТАТЬЯ 42. ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ВОДОИСТОЧНИКОВ И ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА

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

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

3. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев на территории города Северодвинска устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

4. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

5. Ширина водоохранной зоны озера, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

6. Ширина водоохранной зоны Белого моря составляет пятьсот метров.

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

8. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

9. На территориях города Северодвинска при наличии ливневой канализации и набережной границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережной. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

10. В границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

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

12. В границах прибрежных защитных полос на территории города Северодвинска наряду с установленными частью 10 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

13. Предельные размеры земельных участков зон санитарной охраны водоемистых и предельные параметры разрешенного строительства в них определяются действующими санитарными нормами и правилами. Установление зон санитарной охраны водоемистых не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земли, землепользователей, арендаторов. Режим хозяйственной деятельности на земельных участках, находящихся в зонах санитарной охраны водоемистых регламентируется санитарным законодательством.

**СТАТЬЯ 43. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, КОММУНАЛЬНЫХ,
РАДИОТЕХНИЧЕСКИХ, ТРАНСПОРТНЫХ И ДРУГИХ
ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА СЕВЕРОВДИНСКА**

1. Санитарно-защитные зоны – территории, отделяющие объекты промышленных предприятий, являющихся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн, радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки. В этих зонах не допускается размещение спортивных сооружений, парков, детских учреждений, школ, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

2. В соответствии с действующими санитарными правилами и нормами для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов, устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

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

3. Санитарно-защитные зоны предназначены для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния физических факторов от предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на население.

4. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого промышленного предприятия и других объектов, которые могут быть источником химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки, а также для перспективного развития жилой застройки. Санитарно-защитная зона не может рассматриваться как территория для размещения коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

6. Параметры санитарно-защитных зон в зависимости от класса, характера производства и мощности объектов промышленности различных отраслей, коммунальных, ветеринарных, радиотехнических объектов, воздушных линий электропередачи, железных и автомобильных дорог и ограничения прав по использованию земли в санитарно-защитных зонах устанавливаются проектами санитарно-защитных зон.

**ГЛАВА 10. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ**

**СТАТЬЯ 44. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ
И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Северодвинск».

2. 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.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ и в соответствии с ним процедуры статьи 45 настоящих Правил.

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

**СТАТЬЯ 45. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ
НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные, применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения осуществляется в порядке установленном статьей 17 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 46. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ
НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Администрацию муниципального образования «Северодвинск» и должно содержать обоснование того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны окружающей среды;
- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Информация, указанная в соответствующем заявлении, должна подтверждаться официальными документами, копии которых должны быть приложены к заявлению.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых Комиссией по землепользованию и застройке в порядке и в сроки, установленные Градостроительным кодексом РФ и статьей 15 настоящих Правил.

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

Комиссия организует рассмотрение предмета заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются правообладатели земельных участков, смежных с земельным участком, в отношении которого поступило заявление, или правообладатели объектов недвижимости соседних по отношению к объекту недвижимости в отношении которого поступило заявление.

Комиссия в срок, не позднее чем за десять дней до проведения публичных слушаний, должна запросить уполномоченные государственные и муниципальные органы, уполномоченные осуществлять регулирование и контроль за застройкой и землепользованием, их позицию по обсуждаемому вопросу.

Позиция указанных органов в форме письменных заключений направляется в Администрацию Северодвинска до проведения публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает доступность для ознакомления всем заинтересованным лицам данных заключений.

Представители данных органов, представивших свои заключения по обсуждаемому вопросу, также приглашаются на публичные слушания.

По результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний Комиссия готовит и направляет Мэру муниципального образования «Северодвинск» рекомендации по предмету поступившего заявления.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Мэром муниципального образования «Северодвинск» в течение семи дней с момента поступления рекомендаций Комиссии и подлежит опубликованию в установленном порядке.

Решение по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть обжаловано в судебном порядке.

ГЛАВА 11. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ, МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, А ТАКЖЕ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

СТАТЬЯ 47. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Администрация Северодвинска в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжается землями, расположенными в границах муниципального образования «Северодвинск», за исключением земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Архангельской области, физических и юридических лиц.

Формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, а также из земель, собственность на которые не разграничена, для предоставления физическим и юридическим лицам для целей строительства – выполнение в соответствии с действующим законодательством комплекса мероприятий по выбору земельного участка, проведению работ по его межеванию, определению категории земель, условий и разрешенного использования.

2. Для целей строительства Администрация Северодвинска предоставляет земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также из земель, собственность на которые не разграничена.

3. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав физических и юридических лиц сформированные земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и, которые в соответствии с земельным законодательством, не изъяты из оборота.

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

- подготовлен и утвержден проект границ земельного участка, принято решение об его межевании, определены и установлены на местности границы этого земельного участка;

- в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка определено его разрешенное использование и ограничения его использования;

- определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электро-снабжение, теплоснабжение, газоснабжение), а также плата за такое подключение – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

- принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов), а также опубликовано сообщение в средствах массовой информации о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Земельный участок считается сформированным для целей предоставления физическим и юридическим лицам только при условии соблюдения всех перечисленных условий.

СТАТЬЯ 48. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

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

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящей статьей, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляет-

ся в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

СТАТЬЯ 49. ВИДЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

К видам планировочной документации относятся:

- проекты планировки территории;
- проекты межевания территории;
- градостроительные планы земельных участков.

2. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2.1. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

2.2. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

2.2.1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2.2.2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2.4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры;
- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия;
- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

2.5. Пояснительная записка, указанная в подпункте 2.3 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- иных вопросов планировки территории.

2.6. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

3. Подготовка проектов межевания территорий города Северодвинска осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры города, установленных проектами планировки территорий.

3.1. Подготовка проектов межевания застроенных территорий в городе Северодвинске осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3.2. Подготовка проектов межевания территорий города Северодвинска осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3.3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных

нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

3.4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

3.5. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

4. Назначение и состав градостроительных планов указаны в статье 25 настоящих Правил.

СТАТЬЯ 50. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Порядок подготовки проектов планировки территории и проектов межевания установлен Градостроительным кодексом РФ с особенностями, установленными настоящими Правилами.

2. Основание, а также порядок подготовки и выдачи градостроительных планов установлены Градостроительным кодексом РФ.

СТАТЬЯ 51. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Осуществлять реконструкцию имеют право только собственники объектов капитального строительства, имеющие земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. На территории города Северодвинска формирование дополнительных земельных участков, необходимых для реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в пределах установленных норм, а также с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешение на реконструкцию выдается только при наличии прочих условий, установленных Градостроительным кодексом РФ, а также при наличии возможности формирования дополнительных земельных участков, необходимых для реконструкции объектов капитального строительства.

СТАТЬЯ 52. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ К СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее технические условия) определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка.

2. Порядок подготовки технических условий определяется Градостроительным кодексом РФ. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

3. Органы местного самоуправления муниципального образования «Северодвинск» имеют право контролировать действия организаций, эксплуатирующих объекты инженерно-технического обеспечения города, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Мэр муниципального образования «Северодвинск» вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, эксплуатирующими объекты инженерно-технического обеспечения города в срок не позднее чем четырнадцать дней, по заявкам:

- Администрации Северодвинска – в случаях подготовки по инициативе Администрации Северодвинска земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам;

- правообладателей земельных участков - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

5. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, уполномоченные собственниками объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствующие эксплуатирующие организации или в Администрацию Северодвинска при необходимости подготовки и комплектования сводных технических условий на подключение планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов капитального строительства, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию Северодвинска об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

7. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в Администрацию Северодвинска с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с действующим законодательством.

ГЛАВА 12. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ (ВОЗВЕДЕНИЯ) ВРЕМЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

СТАТЬЯ 53. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ (ВОЗВЕДЕНИЯ) ВРЕМЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Земельные участки для размещения (возведения) временных объектов на территории города Северодвинска предоставляются физическим и юридическим лицам в соответствии с федеральным законодательством, нормативно-правовыми актами Архангельской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Северодвинска.

ГЛАВА 13. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ НА ТЕРРИТОРИИ СЕВЕРОДВИНСКА

СТАТЬЯ 54. ПОРЯДОК И ОСНОВАНИЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

1. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены Земельным кодексом РФ.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных

нужд осуществляется по основаниям указанным в пункте 3 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

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

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

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

3.1. Выполнением международных обязательств Российской Федерации;

3.2. Размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

3.3. Иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

4. Предусмотренные Земельным кодексом РФ права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

5. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

СТАТЬЯ 55. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ НА ТЕРРИТОРИИ СЕВЕРОДВИНСКА

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, постановлением Мэра муниципального образования «Северодвинск» в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются на проектах межевания территорий, указываются в составе градостроительных планах земельных участков, обозначаются в схемах планировочной организации земельного участка, выполненных в соответствии с градостроительными планами земельных участков. Сведения о публичных сервитутах отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

2. Установление публичного сервитута на основании постановления Мэра муниципального образования «Северодвинск» осуществляется с учетом результатов общественных слушаний, проводимых в следующем порядке:

2.1. Общественные слушания по рассмотрению вопроса об установлении публичного сервитута (далее – общественные слушания) проводятся Комиссией на основании решения о проведении таких общественных слушаний, принимаемого Мэром муниципального образования «Северодвинск», на основании предложений либо обращений об установлении публичных сервитутов, которые могут направляться в Администрацию Северодвинска городским Советом депутатов муниципального образования «Северодвинск», физическими и (или) юридическими лицами, собраниями граждан, а также органами территориального общественного самоуправления.

Решение о проведении общественных слушаний по рассмотрению вопроса об установлении публичного сервитута может приниматься Мэром муниципального образования «Северодвинск» на основе предложений Администрации Северодвинска.

Предложения или обращения об установлении публичных сервитутов должны содержать как тестовую часть, в которой указывается контактная информация о лицах, обращающихся с такими предложениями, а также приводятся обоснования необходимости установления публичного сервитута, так и графическую часть, где отображаются границы земельных участков, в отношении которых предлагается установить публичный сервитут, с отображением на них границ зон публичного сервитута.

Обязательным приложением к решению о проведении общественных слушаний по установлению публичного сервитута является проект границ земельных участков, в отношении которых предлагается установить публичный сервитут, с отображением на них границ зон публичного сервитута.

2.2. Указанное в подпункте 2.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в официальном источнике опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Северодвинска, и иной официальной информации, в течение семи дней со дня принятия такого решения и должно содержать, в том числе, информацию о времени и месте проведения общественных слушаний, а также информацию о порядке направления и приема предложений и замечаний по предмету общественных слушаний.

2.3. Со дня опубликования решения о проведении общественных слушаний физические или юридические лица, проживающие на территории, на которой предлагается установить публичный сервитут, физические или юридические лица, у которых в собственности на данной территории находятся земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, а также другие лица, законные интересы которых могут быть затронуты или нарушены в связи с установлением публичного сервитута вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания об установлении публичного сервитута для включения их в протокол общественных слушаний.

2.4. При проведении общественных слушаний по установлению публичного сервитута всем заинтересованным лицам обеспечиваются равные возможности для выражения своего мнения.

2.5. Срок проведения общественных слушаний со дня опубликования решения, указанного в подпункте 2.1 настоящей статьи, не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

2.6. По окончании общественных слушаний Комиссия в течение пяти дней

готовит заключение о результатах общественных слушаний по установлению публичного сервитута.

Заключение о результатах общественных слушаний по установлению публичного сервитута подлежит опубликованию в официальном источнике опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Северодвинска, и иной официальной информации в течение семи дней.

2.7. Мэр муниципального образования «Северодвинск» с учетом протокола и заключения о результатах общественных слушаний по установлению публичного сервитута принимает решение о проведении работ по землеустройству для целей установления границ зон действия публичного сервитута на местности либо об отклонении предложений или обращений об установлении публичного сервитута.

3. По результатам проведения работ по землеустройству и внесения записей в Единый государственный реестр земель о границах зон действия публичных сервитутов, которыми обременяются права на соответствующие земельные участки, на основании указанных выше документов и кадастровых карт (планов) земельных участков, в отношении которых производится установление публичных сервитутов, Мэром муниципального образования «Северодвинск» принимается решение в форме постановления об установлении публичного сервитута. Данное решение подлежит опубликованию в официальном источнике опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Северодвинска, и иной официальной информации, в течение семи дней со дня принятия такого решения и должно содержать, в том числе, информацию в графическом отображении границ зон действия публичных сервитутов.

Вступившее в силу постановление Мэра муниципального образования «Северодвинск» об установлении публичного сервитута является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним об обременении соответствующего земельного участка публичным сервитутом.

ГЛАВА 14. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОВДВИНСКА. КОНСЕРВАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СТАТЬЯ 56. ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ. ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории города Северодвинска обладают физические и юридические лица, являющимися правообладателями земельных участков (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или привлекаемые такими лицами на основании договора физические или юридические лица, которые соответствуют требованиям, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в установленном действующим законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ;
- установки или возведения временных сооружений общественного назначения: предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, технического обслуживания и ремонта транспортных средств - общей площадью до 30 квадратных метров по проектам, согласованным в установленном порядке;
- установки или возведения сооружений, предназначенных для удовлетворения личных потребностей, на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а также на земельных участках, предназначенных для ведения фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства (бани, гаражи, теплицы, парники, погреба, сараи, навесы, беседки, подпорные стенки);

- установки металлических или деревянных гаражей для хранения личного легкового автомобильного транспорта, катеров и лодок на земельных участках, предоставленных для соответствующих целей.

СТАТЬЯ 57. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

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

3. Отношения между застройщиками и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика исполнителю.

Задание застройщика исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Задание застройщика исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками 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.

6. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Проектная документация утверждается застройщиком. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, застройщик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

8. 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, предусмотренных действующим законодательством.

9. Строительство, реконструкция объектов недвижимости, а также капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, на территории муниципального образования «Северодвинск» осуществляется за-

стройщиком на основании разрешения на строительство в порядке, установленном действующим законодательством.

10. Разрешение на строительство выдается по заявлению застройщика о выдаче разрешения на строительство Администрацией Северодвинска.

11. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство не освобождает застройщика от обязанности соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе технических регламентов, строительных норм и правил.

12. Администрация Северодвинска может отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

- отсутствия документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство, предусмотренных действующим законодательством;
- несоответствия представленных документов требованиям архитектурно-планировочного задания, градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным градостроительным нормированием и регламентами градостроительных зон Северодвинска.

Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется застройщику с мотивированным объяснением причин принятия такого решения. При этом ему возвращаются все представленные документы. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

13. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

14. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

15. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

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

СТАТЬЯ 58. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком, застройщик 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.

2. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, 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 извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- копия разрешения на строительство;
- проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика (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. 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.

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

5. 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.

6. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком.

По результатам приемки застройщик подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком.

7. После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного и отремонтированного объекта градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документацией, требованиям конструктивно-технологической надежности и безопасности сооружений.

8. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, располо-

жение 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);

- заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

9. Орган, выдавший разрешение на строительство, 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 пункте 10 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.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

СТАТЬЯ 59. КОНСЕРВАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Консервация строительства объектов капитального строительства – комплекс организационных и технических мероприятий, на период приостановления строительства объекта капитального строительства, направленных на обеспечение сохранности объекта незавершенного строительства от его разрушения, а также организационных и технических мероприятий направленных на ограничение доступа посторонних лиц на объект незавершенного строительства в целях обеспечения безопасности этих лиц для окружающих при нахождении такого объекта в состоянии незавершенного строительства, до возобновления его строительства.

2. В случае, если возникают обстоятельства, препятствующие продолжению строительных работ или, вызывающие необходимость их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик обязан обеспечить консервацию строительства объекта капитального строительства с проведением комплекса мероприятий, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи.

3. Документами застройщика, подтверждающими консервацию строительства объекта капитального строительства являются:

- акт приостановки строительных работ, подписанный застройщиком и подрядчиком, выполняющим строительные работы, в случае если строительство осуществлялось на основании договора на выполнение строительных работ;

- решение застройщика принимаемого в письменном виде (протокол участников, акционеров или членов хозяйственных обществ, либо кооперативов; приказ (распоряжение, постановление, решение) - для других юридических лиц; решение, в произвольной форме – для физических лиц) с указанием даты принятия решения о приостановке строительных работ, причин, обосновывающих такую приостановку, иные данные, выражающие смысл и факт принятого решения о приостановке строительных работ;

- документы, подтверждающие выполнение мероприятий, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

4. Перечисленные в пункте 3 настоящей статьи документы являются документами – основаниями:

- для отзыва разрешения на строительство. Отзыв разрешения на строительство производится на период консервации строительства объекта капитального строительства.

- для технического учета (инвентаризации) объекта капитального строительства как объекта незавершенного строительством, в случае если строительные работы приостановлены на срок, превышающий шесть месяцев или, если застройщик намерен произвести отчуждение объекта капитального строительства незавершенного строительством.

ГЛАВА 15. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

СТАТЬЯ 60. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ НАЗЕМНЫХ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

1. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города Северодвинска на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документации.

2. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автодорог), должно осуществляться

комплексно, одновременно с прокладкой новых и реконструкцией существующих сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередач, линий связи и иных подобных линейных объектов. Необоснованное размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередач, линий связи и иных подобных линейных объектов под проезжей частью не допускается.

3. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов застройщики при необходимости осуществляют за счет собственных средств перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и (или) при реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

4. При строительстве и реконструкции на территории города Северодвинска железнодорожных линий и подъездных путей не допускаются пересечения ими в одном уровне автодорог, по которым осуществляется интенсивное движение.

5. При проектировании наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта, в проектной документации необходимо предусматривать шумозащитные мероприятия.

СТАТЬЯ 61. ТРЕБОВАНИЯ К БЛАГОУСТРОЙСТВУ, ОЗЕЛЕНЕНИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ И ВНЕШНЕМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ВРЕМЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

1. Благоустройство и озеленение городских территорий должно осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документации.

2. Ввод объектов в эксплуатацию без выполнения работ по благоустройству и озеленению не допускается, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством допускается перенос сроков выполнения отдельных видов работ.

3. При строительстве и реконструкции объектов градостроительной деятельности, возведении временных объектов условием их ввода в эксплуатацию является эстетическое и художественное оформление. Внешнее благоустройство, освещение улиц и площадей, набережных, подсветка зданий, сооружений и скульптур, реклама, газосветные установки, оформление витрин, вывески, указатели, ограждения, праздничное оформление города, ремонт и покраска фасадов зданий осуществляются по проектам, разработанным на основании архитектурно-художественных заданий и технических заданий на конструктивное решение, согласованных с органом архитектуры и градостроительства.

4. При проведении указанных видов работ учитываются:

- исторически сложившийся облик характерных ансамблей городской застройки, восстановление архитектурных деталей при проведении ремонтных работ, масштабное и соподчиненное включение в эти ансамбли новых современных элементов;

- комплексный подход к проектированию цветового решения фасадов, установки газосветной и иной рекламы, ночного декоративного освещения, праздничного оформления отдельных районов, улиц и архитектурных ансамблей;

- размещение рекламно-информационных объектов, оформление вывесок и витрин должно выполняться, как правило, с подсветкой в темное время суток с применением современного светотехнического оборудования;

- при проектировании, изготовлении, монтаже и эксплуатации светотехнического оборудования объектов наружного оформления должны выполняться нормы и требования к светотехническим и электротехническим характеристикам оборудования в соответствии с Правилами устройства электроустановок и Правилами эксплуатации электроустановок потребителей;

- для освещения объектов должны использоваться световые приборы промышленного изготовления, обеспечивающие выполнение требований и норм электро- и пожаробезопасности.

ГЛАВА 16. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ИНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, КАСАЮЩЕЙСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

СТАТЬЯ 62. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ИНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, КАСАЮЩЕЙСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории и иная документация, касающаяся градостроительства и землепользования, применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления Северодвинска после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана города;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

СТАТЬЯ 63. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ, ОСНОВАНИЕ И ПРАВО ИНИЦИАТИВЫ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА.

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются Администрацией Северодвинска и утверждаются решением городского Совета депутатов по представлению Мэра муниципального образования «Северодвинск» после проведения публичных слушаний.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- федеральные органы исполнительной власти – в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - органы исполнительной власти Архангельской области – в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - органы местного самоуправления муниципального образования «Северодвинск» – в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях муниципального образования;
 - физические или юридические лица – 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.
3. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:
- несоответствие настоящих Правил Генеральному плану города Северодвинска, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
 - поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на Комиссии.

5. Изменениями Правил землепользования и застройки считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста Правил землепользования и застройки.

6. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение городского Совета депутатов муниципального образования «Северодвинск» представляются:

- проект внесения изменений в настоящие Правила с обосновывающими документами;
- заключение Комиссии;
- протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

СТАТЬЯ 64. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

1. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в Комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Мэру муниципального образования «Северодвинск».

Мэр муниципального образования «Северодвинск» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Проект о внесении изменения в правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости,

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Мэру муниципального образования «Северодвинск», который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Северодвинска. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Мэр муниципального образования «Северодвинск» направляет проект соответствующих предложений в городской совет депутатов муниципального образования «Северодвинск». Решение городского совета депутатов муниципального образования «Северодвинск» о внесении изменений в правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2. Изменения частей II и III Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Администрации Северодвинска.

Изменения положений настоящих Правил, касающихся границ зон с особыми условиями использования территорий, выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и нормативному режиму хозяйственной деятельности могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ГЛАВА 17. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

СТАТЬЯ 65. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. Муниципальный контроль за использованием земель на территории города Северодвинска осуществляется уполномоченными должностными лицами Администрации Северодвинска.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города Северодвинска осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

2. Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами, осуществляется специально уполномоченным государственным органом.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 66. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ, УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

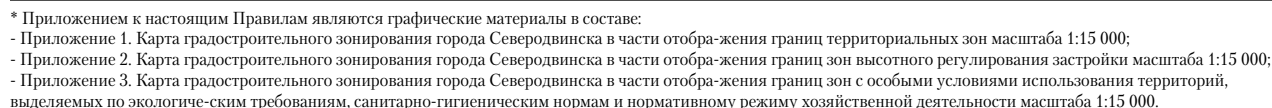
1. Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель города Северодвинска, наступает по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством.

СТАТЬЯ 67. РАССМОТРЕНИЕ ДЕЛ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА

1. По факту выявленного административного правонарушения уполномоченные должностные лица Администрации Северодвинска, осуществляющие контроль за использованием земель города Северодвинска, извещают соответствующие государственные органы согласно законодательству Российской Федерации и законодательству Архангельской области об административных правонарушениях.

2. Дела об административных правонарушениях в области использования земельных участков и застройки рассматриваются уполномоченными органами в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и законодательством Архангельской области.

СТАТЬЯ 68. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА СЕВЕРОДВИНСКА В ЧАСТИ ОТОБРАЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН





1 : 30 000
 в 1 сантиметре 300 метров
 0 300 600 900 1200 1500 м

Директор	Полосин А.В.				
Нач. отдела	Борисов К.В.				
Нач. участка	Борисов А.В.				
Вед. проектирования	Борисов Т.Т.				
Вед. строительства	Борисов С.В.				
Проектировщик	Борисов Т.С.				
Корректор	Борисов С.В.				
Исполнитель	Борисов С.В.				
Правила землепользования и застройки Северодвинска (раздел - город Северодвинск)					
Карта градостроительного зонирования города Северодвинска в части отображения границ зон высотного регулирования застройки					
				страниц	лист
				2	3
М 1 : 30 000				ООО "Ариондэстра"	

Бюллетень нормативно-правовых актов «Вполне официально»
Учредитель Администрация МО «Северодвинск».
Редактор А.А. Масленников

Распространяется бесплатно.
Отпечатано в ОАО «Северодвинская типография»,
ул. Южная, 5. Тираж 15000 экз. Заказ № 3311.