

**Приложение
к решению Ржевской городской Думы
от 08.04.2013 г. №250 «Об утверждении
Генерального плана города Ржева,
Правил землепользования и застройки
города Ржева Тверской области»**

Правила землепользования и застройки города Ржева

(в редакции решения Ржевской городской Думы от 28.11.2019 №13 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки города Ржева, утвержденные решением Ржевской городской Думы от 08.04.2013 №250 «Об утверждении Генерального плана города Ржева, Правил землепользования и застройки города Ржева Тверской области»)

*Ржев
2019 г.*

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД РЖЕВ

Правила землепользования и застройки

Проект нормативного правового акта органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки города Ржева» разработан в соответствии с Муниципальным контрактом, заключенным между Администрацией города Ржева (Заказчик), ГУП «Тверьоблстройзаказчик» (Заказчик-застройщик) и Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Исполнитель)

Проект Правил землепользования и застройки разработали специалисты НПИ «ЭНКО»: к.г.н. Скатерщиков С.В.; арх. Красовская О.В.; арх. Карагина А.В.; инж. Терехова Т.А.; инж. Зиновьева Т.В.

Работы по внесению изменений в "Правила землепользования и застройки города Ржева Тверской области" выполнены Обществом с ограниченной ответственностью «ТИТАН-ПРОЕКТ» (г. Тверь) по заказу Администрации г. Ржева в соответствии с Муниципальным контрактом №1-ПЗЗ от 28.06.2016 г. Изменения внесены в части приведения указанных правил в соответствие с нормами действующего законодательства и в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540.

Работы по внесению изменений в "Правила землепользования и застройки города Ржева Тверской области" выполнены Администрацией города Ржева. Изменения внесены в части приведения в соответствие Правил землепользования и застройки города Ржева, утвержденных решением Ржевской городской Думы от 08.04.2013 №250 «Об утверждении Генерального плана города Ржева, Правил землепользования и застройки города Ржева Тверской области» требованиям Федерального законодательства в области градостроительной деятельности путем определения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Работы по внесению изменений в "Правила землепользования и застройки города Ржева Тверской области" выполнены в соответствии с муниципальными контрактами, заключенными между Администрацией города Ржева и ООО «Основание». Изменения внесены в части описания границ территориальных зон.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
Глава 1. Общие положения	5
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах</i>	<i>5</i>
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил</i>	<i>8</i>
<i>Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение</i>	<i>9</i>
<i>Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании</i>	<i>11</i>
Глава 2. Права на использование объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	11
<i>Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам</i>	<i>11</i>
<i>Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту</i>	<i>12</i>
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.	12
<i>Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях</i>	<i>12</i>
<i>Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил</i>	<i>13</i>
Глава 4. Публичные слушания	16
<i>Статья 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i>	<i>16</i>
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции	16
<i>Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</i>	<i>16</i>
<i>Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	<i>18</i>
<i>Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	<i>19</i>
Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам	20
<i>Статья 13. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам</i>	<i>20</i>
<i>Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории</i>	<i>22</i>
<i>Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации города Ржева</i>	<i>22</i>
<i>Статья 16. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей</i>	<i>23</i>
<i>Статья 17. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции</i>	<i>25</i>
<i>Статья 18. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства</i>	<i>26</i>
<i>Статья 19. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях</i>	<i>27</i>
<i>Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения</i>	<i>29</i>
<i>Статья 21. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов</i>	<i>29</i>
Глава 7. Проведение торгов	32
<i>Статья 22. Организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды</i>	<i>32</i>
Глава 8. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.	32
<i>Статья 23. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд</i>	<i>32</i>
<i>Статья 24. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд</i>	<i>33</i>
<i>Статья 25. Установление публичных сервитутов</i>	<i>34</i>
Глава 9. Строительные изменения недвижимости	35

Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	35
Статья 27. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство	36
Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	37
Глава 10. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	40
Статья 29. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории ..	40
Статья 30. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	41
Статья 31. Внесение изменений в Правила	41
Глава 11. Иные нормы регулирования землепользования и застройки	42
Статья 32. Ответственность за нарушения Правил.....	42
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	43
Статья 33. Карта градостроительного зонирования города Ржева	43
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	44
Статья 34. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.	44
Статья 34.1. Перечень территориальных зон.....	44
Статья 34.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.	45
Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	86
Статья 35.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	86
Статья 35.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон.....	87
Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов	92

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

акт приемки объекта капитального строительства – документ, подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 34.2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и фундаментов;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 34.2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в

составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции, строительства объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

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

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

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

капитальный ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения;

коэффициент использования земельного участка – элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или 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 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки и все объекты, которые прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Тверской области;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, часть городской застройки, ограниченная линиями магистралей, проездов, границами городского округа, муниципального образования, естественными границами природных объектов.

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе

мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

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

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании город Ржев систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создание условий для устойчивого развития территории города, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города, реализации планов и программ развития городской территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования город Ржев 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;
- внесению 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, санитарно-экологического благополучия населения, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
- иными муниципальными правовыми актами органов исполнительной и представительной власти города Ржева Тверской области по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Ржев, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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 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;
- земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Зоны выделены на двух картах:

1) Карта градостроительного зонирования;

2) Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

3. На территории муниципального образования город Ржев выделены территориальные зоны различного назначения, показанные 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 должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. 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.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам муниципального образования город Ржев;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На Картах 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.

5. 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 строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 34 настоящих Правил применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статье 35 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ муниципального образования город Ржев, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;
- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статье 8 настоящих Правил;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. 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, изложенном в настоящих Правилах;
- 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, в том числе и по процедурам, изложенным в настоящих Правилах.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются Правилами 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, объектов культурного наследия, 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.

9. 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 являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

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

- публикации Правил в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение на официальном сайте города Ржева в сети "Интернет";
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации города Ржева;
- обеспечение возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры;
- обеспечение права граждан участвовать в принятии решений по вопросам Правил в соответствии с действующим законодательством.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности администрации города Ржева.

Глава 2. Права на использование объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

3. 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 ;
- 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 части 3 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, объектов культурного наследия.

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

2. Реконструкция указанных в части 3 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.

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

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

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

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию города Ржева с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;
- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе

обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

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

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

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

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

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

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации города Ржева и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации города Ржева и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными актами.

2. Комиссия:

а) рассматривает заявки по вопросам:

- предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- внесения изменений в настоящие Правила;

б) организует проведение публичных слушаний по выше перечисленным вопросам в порядке, определенном настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Ржева;

в) подготавливает Главе администрации города Ржева, Ржевской городской Думе заключения и рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления города Ржева, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

3. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы администрации города Ржева.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации города Ржева, уполномоченные в области: градостроительной деятельности, управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, правовой работы, экономики, природопользования и экологической безопасности, санитарно – эпидемиологического надзора, руководители других подразделений, деятельность которых связана с вопросами планирования, развития, обустройства и функционирования территорий.

В состав Комиссии могут включаться:

- депутаты Ржевской городской Думы – по рекомендации Ржевской городской Думы;
- лица, представляющие общественные интересы и частные интересы физических и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими;
- представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Тверской области, Законодательного Собрания Тверской области.

Общая численность Комиссии определяется постановлением администрации города Ржева.

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

Секретарем Комиссии является сотрудник органа администрации города Ржева, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Ржевской городской Думы входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Главы администрации города Ржева (администрацию города Ржева возглавляет Глава администрации города Ржева) входит:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;

- все решения Главы администрации города Ржева оформляются Постановлением.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации города Ржева входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей не связанных со строительством;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в муниципальной и государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

- обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков, подготавливаемых в виде отдельного документа;

- организация и проведение публичных слушаний в случаях внесения изменений в документацию по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, Карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- подготовка для Ржевской городской Думы, Главы администрации города Ржева регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

-организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Тверской области в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

9. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

10. Иные организации города Ржева и Тверской области участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих организациях.

11. Указанные организации в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию по вопросам ее деятельности и необходимые для проведения публичных слушаний.

Глава 4. Публичные слушания

Статья 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Ржева, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Ржев.

2. Целями проведения публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- подготовке предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;

- оказание влияния общественности на принятие решений органов местного самоуправления города Ржева по вопросам, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

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

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

5. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии - структурными подразделениями администрации муниципального образования.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Ржева осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в

соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Ржева может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований в случае, если:

- применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем получено заключение органа администрации города Ржева, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

3. 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.

Собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет заявление о намерении изменить вид использования недвижимости в отдел архитектуры города Ржева, который после соответствующей проверки согласовывает это изменение с Главой администрации города и сообщает о факте изменения в КУИ города Ржева. Собственник, арендатор, пользователь, владелец недвижимости согласовывает с владельцами смежных участков (обеспечивает информацию для населения) внесение соответствующих изменений в документы государственного кадастра недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

4. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

5. В случаях, когда владельцы земельных участков, размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонением от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и др.

По вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяется порядок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на

строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 11. 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 (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию города Ржева в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

4. В заявлении указывается:

1) запрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

2) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

К заявлению прилагаются:

1) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

2) эскизное предложение по внешнему виду.

5. При получении заявления Комиссия:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 4 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченных государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету запроса. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 30 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам застройки;

- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды,

здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей; санитарно – эпидемиологического благополучия населения;

- характеризуются возможностью и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования, в соответствии с законодательством РФ.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Главой 4 настоящих Правил, и в соответствии с положением о публичных слушаниях, утвержденных Ржевской городской Думой.

7. 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.

8. На основании итогового документа 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 Главе администрации города Ржева.

9. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

10. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации города Ржева в течение 10 дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

11. Разрешение на условно разрешенный вид использования утрачивает силу в случаях, когда по истечении двух лет со дня его предоставления строительство не было начато или когда применительно к существующему объекту в течение 1 года не было произведено изменение вида его разрешенного использования. В этих случаях допускается продление срока действия разрешения на следующий срок в соответствии с решением Комиссии.

12. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. 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.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции обращаются в администрацию города Ржева в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. К заявлению должны прилагаться документы (проекты планировки, инженерно-геологические

изыскания, геодезические изыскания и пр.), содержащие обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости, не противоречат интересам города.
4. При получении заявления Комиссия при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 3 настоящей статьи, регистрирует заявление, также выполняет действия, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 5 статьи 11.
5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Главой 4 настоящих Правил, и в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утвержденных Ржевской городской Думой.
6. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их Главе администрации города Ржева. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, а также на основании итогового документа (заключения) о результатах публичных слушаний.
7. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Главой администрации города Ржева в течение 7 дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.
8. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства утрачивает силу в случаях, когда по истечении двух лет со дня его предоставления строительство не было начато или когда применительно к существующему объекту в течение 1 года не было произведено изменение вида его разрешенного использования. В этих случаях допускается продление срока действия разрешения на следующий срок в соответствии с решением Комиссии.
9. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 13. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Органы местного самоуправления города Ржева в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах города Ржева землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

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

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах

собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

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

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 34,35 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

2) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Ржева.

5. Результатом второй стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Типовая форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 №741/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

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

6. Результатом первой стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

7. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления города Ржева, физических и юридических лиц.

8. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

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

- проектов планировки территории;

- проектов межевания территории

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, администрации города Ржева Тверской области с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов, б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тверской области, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Ржев.

Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации города Ржева

1. Администрация города Ржева в лице ее органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального образования и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;
- подготовки документации для заключения договора между администрацией города Ржева и физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования город Ржев.

3. Выполняемые по инициативе администрации города Ржева по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства работы оплачиваются из средств муниципального бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

4. Подготовленный проект планировки, проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;
- представлению Главе администрации города Ржева для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

5. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительным планом в составе такой документации уполномоченные органы администрации города Ржева обеспечивают:

- землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;
- государственный кадастровый учет земельного участка;
- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 16. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию города Ржева с соответствующим заявлением на имя Главы администрации города Ржева.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя (назначение объекта, обоснование примерного размера участка, испрашиваемое право на земельный участок);

- правовой статус заявителя и его реквизиты.

При рассмотрении заявлений уполномоченным органом администрации города Ржева осуществляется проверка правильности заполнения, комплектность документов, достоверность представленных сведений.

Одновременно с заявлением могут быть затребованы другие документы, имеющие отношение к делу – технико-экономические обоснования проекта строительства, необходимые расчеты, а также материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. Орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение тридцати рабочих дней со дня регистрации заявки подготавливает градостроительное заключение о возможности или невозможности выделения земельного участка.

3. В случае необходимости выделения запрашиваемого земельного участка посредством разработки документации по планировке территории в заключении о возможности выделения запрашиваемого земельного участка, указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

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

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

4. Исходная информация, необходимая для подготовки документации по планировке территории, включает:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством подготовки документации по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Ржева;

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

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная заявителем от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по планировке территории.

5. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные частями 4, 5 статьи 15.

6. Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств победителя торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом Главы администрации города Ржева.

Физические, юридические лица, по инициативе и за счет средств которых были осуществлены действия по формированию земельного участка и которые стали победителями торгов, выплачивают на счет организатора торгов стоимость земельного участка или права его аренды.

7. В случае, если для выделения земельного участка не требуется подготовка документации по планировке территории, порядок предоставления земельных участков в границах города Ржева из

земель, находящихся в муниципальной собственности, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена определяется нормативным правовым актом муниципального образования город Ржев.

Статья 17. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

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

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

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

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

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

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

1) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, администрации города Ржева согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов¹ и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования;

3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления города Ржева могут проявлять инициативу по

¹ Наличием подъезда считается: 1) подъезд к земельному участку непосредственно с территории общего пользования; 2) подъезд к земельному участку транзитом через чужой участок при наличии договора об установлении частного сервитута между собственниками соседних земельных участков.

градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

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

Статья 18. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации города Ржева – в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации города Ржева;
- по инициативе заявителей.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, Администрации города Ржева в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой реализации Генерального плана города Ржева, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию города Ржева.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация города Ржева регистрирует заявление в день его поступления и в течение тридцати рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

5. В случае поддержки инициативы администрация города Ржева обеспечивает формирование земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит комплект материалов, проверяет их на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия направляет заключение Главе администрации города Ржева.

Глава администрации города Ржева в течение 10 дней со дня поступления от подразделения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Ржева указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом муниципального образования город Ржев, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации города Ржева по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о сроке проведения аукциона.

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

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 19. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Ржева.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным, жилищным и земельным законодательством РФ.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке,

определенном в соответствии с законодательством статьей 15 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий – в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации города Ржева, которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 15 настоящих Правил;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 14 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

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

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

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

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

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, администрации города Ржева на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо или один из собственников обращается с соответствующим заявлением в администрацию города Ржева.

В соответствии с законодательством и частью 3 настоящей статьи администрация города Ржева обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация города Ржева может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке

проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации города Ржева;
- распоряжения Главы администрации города Ржева.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, администрации города Ржева, обеспечивает реализацию инициатив администрации города Ржева в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- подготовки документации для заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров между администрацией города Ржева и физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации города Ржева.
2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой администрации города Ржева.
3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном муниципальным правовым актом муниципального образования город Ржев.

Статья 21. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством РФ, в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.
2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом администрации города Ржева, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая

обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

а) уполномоченного органа администрации города Ржева – в случаях подготовки по инициативе администрации города Ржева территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

б) физических и юридических лиц – в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

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

4. Администрация города Ржева вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими технических условий и информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо отказ в их выдаче.

Глава администрации города Ржева вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Ржев.

Орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям, вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части вместе с документацией по планировке территории направляют в орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Орган администрации города Ржева, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в срок не более тридцати дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного

инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части неущемления прав третьих лиц на смежно-расположенных земельных участках.

В случае направления положительного заключения:

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

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа администрации города Ржева, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа администрации города Ржева, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

6. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий в организации, осуществляющие эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

7. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченный орган администрации города Ржева о предоставлении технических условий.

Уполномоченный орган администрации города Ржева в области градостроительной деятельности, обеспечивает получение и предоставление заявителю технических условий.

8. Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и - в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

9. Порядок действий по подготовке, заключению и реализации соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей комплексному освоению территории, нормативным правовым актом муниципального образования город Ржев.

Глава 7. Проведение торгов.

Статья 22. Организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды

Порядок организации торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, объектов муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды на них, определяются Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом города Ржева Тверской области и иными муниципальными правовыми актами города Ржева.

Организатором торгов на территории города Ржева является орган (организация), уполномоченный(-ая) на осуществление данных функций органом местного самоуправления.

Глава 8. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

Статья 23. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Тверской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами муниципального образования город Ржев.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления города Ржева решений об изъятии (выкупе) земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

3. Муниципальными нуждами муниципального образования город Ржев, которые могут быть основаниями для изъятия (выкупа) земельных участков являются:

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

- объектов связи, электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- улично-дорожной сети в границах муниципального образования город Ржев;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Тверской области.

4. Решение об изъятии (выкупе) земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом.

5. Финансирование, связанное с изъятием (выкупом) земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет средств городского бюджета.

Статья 24. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен законодательством РФ.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Тверской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами города Ржев.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд), и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

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

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

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

4. Решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

5. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

6. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости».

7. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

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

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

8. 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.

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

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, обязаны в течение тридцати дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 10 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 25. Установление публичных сервитутов

1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Тверской области, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного

населения, без изъятия земельных участков.

2. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются постановлением Главы администрации города Ржева для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта, технического обслуживания 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.

4. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

6. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Ржева.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости

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

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

Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории муниципального образования город Ржев - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными

участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 27 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в части 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил.

Статья 27. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (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.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

3. В границах муниципального образования город Ржев разрешение на строительство выдается Главой администрации города Ржева.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Тверской области, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию города Ржева заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, определенные частями 7, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Уполномоченный орган Администрации города Ржева в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта, и не может превышать срока аренды или пользования земельным участком, предоставленного под строительство. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен Главой администрации, если выдавался органом местного самоуправления города, 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 заявления. В случае, если заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подается застройщиком, привлекающим на основании договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, к такому заявлению должен быть приложен договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договор страхования гражданской ответственности лица, привлекающего денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (застройщика), за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, признаются действующими и действуют в течение срока, на который они были выданы.

Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

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

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции 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:

1) копия разрешения на строительство;

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

строительства;

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

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

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

По результатам приемки застройщик (заказчик) 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 (заказчиком).

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

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

документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
 - 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
 - 3) разрешение на строительство;
 - 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
 - 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
 - 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
 - 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
 - 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
 - 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ;
 - 10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
 - 11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;
 - 12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
11. 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 части 10 настоящей статьи, осмотр

объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

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

- 1). Отсутствие документов, указанных в ч.10 настоящей статьи;
- 2). Несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3). Несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4). Несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

13. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, кроме указанных в части 12 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований части 14 настоящей статьи. В этом случае, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдававшего разрешение на строительство, сведений о площади, высоте и количестве этажей построенного объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства. (п.7 ст.55, ст 51 ГК РФ). Указанные в настоящей части документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) могут быть направлены в электронной форме.

14. 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.

Глава 10. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 29. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана города Ржева;
- 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 30. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Тверской области, органы местного самоуправления города Ржева, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану города Ржева, проектам планировки отдельных районов и населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования город Ржев, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- 3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 31. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. 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 Главе администрации города Ржева.

2. Глава администрации города Ржева 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 заявителем.

3. Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Главой 4 настоящих Правил.

4. 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.

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации города Ржева, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Ржев. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации города Ржева направляет проект соответствующих предложений в Ржевскую городскую Думу для принятия окончательного решения.

6. 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 подразделения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Ржева.

7. Изменения статей 37, 38, 40, 41 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды.

Глава 11. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 32. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования город Ржев.

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

Статья 33. Карта градостроительного зонирования города Ржева

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 34.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-4	Зона перспективного градостроительного развития (для развития индивидуальной жилой застройки)
	ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
ОЖ	Зона общественно-жилого назначения
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
О-3	Зона дошкольных учреждений и образовательных учреждений среднего общего образования
О-4	Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
О-5	Зона объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
П-1	Производственные зоны
П-2	Коммунально-складские зоны
П-3	Зона перспективного градостроительного развития (для развития производственной и коммунально-складской зон)
Т-1	Зоны объектов железнодорожного транспорта
Т-2	Зона аэродрома
Т-3	Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
Т-4	Зоны объектов инженерной инфраструктуры
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона скверов, парков, городских садов
Р-2	Зона лесопарков, лесов
Р-3	Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зоны объектов размещения отходов потребления
С-3	Зона озеленения специального назначения
	ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В	Зона режимных территорий
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Зоны дачных хозяйств и садоводств
СХ-3	Зоны объектов сельскохозяйственного производства
СХ-4	Зона огородов

Статья 34.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 34 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьей 35.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011

п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1.	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
2.	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
3.	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
4.	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

*в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30%

2. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений)
3. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:
- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
 - обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
 - самостоятельные шахты для вентиляции;
 - отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями, перегородками и стенами;
 - индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.
- П.2.2.7 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области
4. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ и СП 4.13130.2009), Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области.
5. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %. П.2.2.7 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области
6. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах. П.2.2.5 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области
7. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Д.
8. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Ж. «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

9. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
11. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования (в соответствии с Приложением К к СП 42.13330.2011).

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
1	2	3	4
1.	Гостиницы, общежития	100 мест	8-10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м ²	100 м ² торговой площади	5-7
3.	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест	7-10
4.	Рынки	50 торговых мест	20-25
5.	Музеи, театры, цирки, кинотеатры, выставочные залы	100 посетителей	10-15
6.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
7.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
8.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
	Парки культуры и отдыха	100 посетителей	5-7
9.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7-10
10.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15-20
11.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	3-5
12.	Больничные учреждения	100 коек	3-5
13.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3
14.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	10-20
15.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	10-20
16.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры	100 служащих	10-20

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
	обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры, издательства		
17.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10-15
18.	Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в «час пик»	10-15

12. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
13. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными и среднеэтажными (5 – 9 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2.	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
3.	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25 ²

² П.2 и 3 таблицы в соответствии с п.11.6 Свода правил 42.13330.2011 и п.3.3.93 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области

4.	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
5.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	0-3
6.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25 ³
7.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
8.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
9.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	20
10.	Максимальный процент застройки земельного участка многоэтажного жилого дома, среднеэтажного многоквартирного жилого дома	%	40
11.	Максимальный процент застройки земельного участка для иных видов разрешенного использования	%	70
12.	Максимальная этажность многоэтажного жилого дома	этаж	9
13.	Максимальная высота многоэтажного жилого дома	м	35
14.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков		Не подлежат установлению
15.	Минимальная площадь земельного участка для многоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	1500
16.	Максимальная площадь земельного участка для многоэтажного многоквартирного дома	кв.м.	Не подлежит установлению
17.	Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	800
18.	Максимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	Не подлежит установлению
19.	Максимальная этажность среднеэтажного жилого дома	этаж	8
20.	Максимальная высота среднеэтажного жилого дома	м	30
21.	Предельно допустимые размеры придомовых земельных участков, предоставляемых на индивидуальный жилой дом	кв.м.	мин. -400 макс. - 1700
22.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	Не подлежит установлению
23.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
24.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
25.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
26.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	100
27.	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	600
28.	Максимальная этажность индивидуального жилого дома	этаж	3
29.	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м.	25
30.	Максимальная высота индивидуального жилого дома	м.	13
31.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
32.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
33.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
34.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
35.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
36.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не		

³ П.5 таблицы в соответствии с таблицей 6 п.10.6 Свода правил 42.13330.2011 и таблицей 29 п.2.3.35 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области

	являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
37.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- Жилая застройка (код 2.0)
- Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- Обслуживание жилой застройки (код 2.7)

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Оказание услуг связи** (код 3.2.3)
- **Общежития** (код 3.2.4)
- **Общественное управление** (код 3.8)
- **Государственное управление** (код 3.8.1)
- **Амбулаторное ветеринарное обслуживание** (код 3.10.1)
- **коммунальное обслуживание** (код 3.1);
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2);
- **социальное обслуживание** (код 3.2);
- **Оказание социальной помощи населению** (код 3.2.2)
- **бытовое обслуживание** (код 3.3);
- **амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1);
- **образование и просвещение** (код 3.5);
- **культурное развитие** (код 3.6);
- **Объекты культурно-досуговой деятельности** (код 3.6.1)

- **Предпринимательство** (код 4.0)
- **деловое управление** (код 4.1);
- **магазины** (код 4.4);
- **общественное питание** (код 4.6);
- **Банковская и страховая деятельность** (код 4.5)

- **Спорт** (код 5.1)
- **Обеспечение занятий спортом**
- **в помещениях** (код 5.1.2)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)

- **Связь** (код 6.8)
- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
- **Улично-дорожная сеть** (код 12.0.1)
- **Благоустройство территории** (код 12.0.2))

Условно разрешенные виды использования

- **Религиозное использование** (код 3.7)
- **Осуществление религиозных обрядов** (код 3.7.1)
- **Религиозное управление и образование** (код 3.7.2)

- **Объекты дорожного сервиса** (код 4.9.1)
- **Заправка транспортных средств** (код 4.9.1.1)
- **Обеспечение дорожного отдыха** (код 4.9.1.2)

- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Гостиничное обслуживание (код 4.7)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (1-4 этажа) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	0-3
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 2-3 этажа	м	15
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 4 этажа	м	20
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами и торцами зданий 2-4 этажей с окнами из жилых комнат	м	10
6.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7.	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
8.	Максимальный процент застройки земельного участка малоэтажного многоквартирного жилого дома	%	40
9.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	20
10.	Максимальный процент застройки земельного участка для иных видов разрешенного использования	%	70
11.	Минимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	700
12.	Максимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	Не подлежит установлению
13.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
14.	Максимальная этажность малоэтажного многоквартирного жилого дома	этаж	4
15.	Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома	м.	17

16.	Предельно допустимые размеры придомовых земельных участков, предоставляемых на индивидуальный жилой дом	кв.м.	мин. -400 макс. - 1700
17.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	Не подлежит установлению
18.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
19.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
20.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
21.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	100
22.	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	600
23.	Максимальная этажность индивидуального жилого дома	этаж	3
24.	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м.	25
25.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
26.	Максимальная высота индивидуального жилого дома	м.	13
27.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
28.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
29.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
30.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
31.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
32.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Жилая застройка** (код 2.0)
 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
 - Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
 - Блокированная жилая застройка (код 2.3)
 - Обслуживание жилой застройки (код 2.7)

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
 - Оказание услуг связи (код 3.2.3)
 - Общежития (код 3.2.4)
 - Общественное управление (код 3.8)
 - Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
 - коммунальное обслуживание (код 3.1)
 - Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
 - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2);
 - социальное обслуживание (код 3.2)
 - Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
 - бытовое обслуживание (код 3.3);
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
 - образование и просвещение (код 3.5);
 - культурное развитие (код 3.6);

– Предпринимательство	(код 4.0)
– магазины	(код 4.4);
– общественное питание	(код 4.6);
– Спорт	(код 5.1)
– Обеспечение занятий спортом в помещениях	(код 5.1.2)
– Площадки для занятий спортом	(код 5.1.3)
– Связь	(код 6.8)
– Обеспечение внутреннего правопорядка	(код 8.3)
– Земельные участки (территории) общего пользования	(код 12.0)
– Улично-дорожная сеть	(код 12.0.1)
– Благоустройство территории	(код 12.0.2)
– Ведение огородничества	(код 13.1)
– Ведение садоводства	(код 13.2)
<u>Условно разрешенные виды использования</u>	
– Религиозное использование	(код 3. 7)
– Осуществление религиозных обрядов	(код 3.7.1)
– Религиозное управление и образование	(код 3.7.2)
– Объекты дорожного сервиса	(код 4.9.1)
- Заправка транспортных средств	(код 4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха	(код 4.9.1.2)
- Автомобильные мойки	(код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей	(код 4.9.1.4)
<u>Вспомогательные виды разрешенного использования</u>	
– Среднеэтажная жилая застройка	(код 2.5)
– Хранение автотранспорта	(код 2.7.1)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	0-5 ⁴
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий ⁵ улиц	м	5
4.	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках	м	6
5.	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
6.	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м	4
7.	Минимальное расстояние хозяйственных построек до границы соседнего участка	м	3
8.	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м	4
9.	Максимальный процент застройки земельного участка малоэтажного многоквартирного жилого дома	%	40
10.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
11.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
12.	Предельно допустимые размеры придомовых земельных участков, предоставляемых на индивидуальный жилой дом	кв.м.	мин. -400 макс. - 1700
13.	Минимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	700
14.	Максимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	Не подлежит установлению
15.	Максимальная этажность малоэтажного многоквартирного жилого дома	этаж	4
16.	Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома	м.	17
17.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	Не подлежит установлению
18.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
19.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
20.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
21.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	100
22.	Максимальная площадь земельного участка для ведения	кв.м.	600

⁴ По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах (п. 2.2.5 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области),

⁵ Граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

	огородничества, садоводства		
23.	Максимальная этажность индивидуального жилого дома	этаж	3
24.	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м.	25
25.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
26.	Максимальная высота индивидуального жилого дома	м.	13
27.	Максимальная высота вспомогательных строений	м	7
28.	Как исключение: шпиль, флагштоки	м.	без ограничения
29.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	3
30.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	15
31.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
32.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Жилая застройка** (код 2.0)
 - Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
 - Блокированная жилая застройка (код 2.3)
 - **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
 - Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
 - Оказание услуг связи (код 3.2.3)
 - Общежития (код 3.2.4)
 - **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
 - Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
 - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)
 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
 - **Предпринимательство** (код 4.0)
 - Магазины (код 4.4)
 - **Спорт** (код 5.1)
 - Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
 - Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
 - **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)
 - **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
 - Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
 - Благоустройство территории (код 12.0.2)
 - **Ведение огородничества** (код 13.1)
 - **Ведение садоводства** (код 13.2)
- Условно разрешенные виды использования
- **Хранение автотранспорта** (код 2.7.1)
 - **Религиозное использование** (код 3.7)
 - **Осуществление религиозных обрядов** (код 3.7.1)

- Религиозное управление и образование (код 3.7.2)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Бытовое обслуживание (код 3.3)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
- Общественное питание (код 4.6)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

Ж-4 ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОЖ

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
3.	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при	м	25 ⁶

⁶ П.2 и 3 таблицы в соответствии с п.11.6 Свода правил 42.13330.2011 и п.3.3.93 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области

	условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77		
4.	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
5.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	0-3
6.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25 ⁷
7.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
8.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
9.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
10.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50
11.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
12.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	20
13.	Максимальная этажность среднеэтажного жилого дома	этаж	8
14.	Максимальная высота среднеэтажного жилого дома	м	30
15.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
16.	Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	800
17.	Максимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	Не подлежит установлению
18.	Минимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	700
19.	Максимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	Не подлежит установлению
20.	Максимальная этажность малоэтажного многоквартирного жилого дома	этаж	4
21.	Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома	м.	17
22.	Предельно допустимые размеры придомовых земельных участков, предоставляемых на индивидуальный жилой дом	кв.м.	мин. -400 макс. - 1700
23.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	Не подлежит установлению
24.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
25.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
26.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
27.	Максимальная этажность индивидуального жилого дома	этаж	3
28.	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м.	25
29.	Максимальная высота индивидуального жилого дома	м.	13
30.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
31.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
32.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
33.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4

⁷ П.5 таблицы в соответствии с таблицей 6 п.10.6 Свода правил 42.13330.2011 и таблицей 29 п.2.3.35 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области

34.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
35.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м	1
36.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м	0

Основные виды разрешенного использования

- **Жилая застройка** (код 2.0)
 - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
 - Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
 - Блокированная жилая застройка (код 2.3)
 - Обслуживание жилой застройки (код 2.7)

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
 - Оказание услуг связи (код 3.2.3)
 - Общежития (код 3.2.4)
 - коммунальное обслуживание (код 3.1)
 - Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
 - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)
 - социальное обслуживание (код 3.2);
 - Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
 - бытовое обслуживание (код 3.3);
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
 - культурное развитие (код 3.6)
 - Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
 - религиозное использование (код 3.7)
 - Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
 - Религиозное управление и образование (код 3.7.2)
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
 - Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)
 - Общественное управление (код 3.8)
 - Государственное управление (код 3.8.1)
 - Обеспечение научной деятельности (код 3.9)

- **Предпринимательство** (код 4.0)
 - магазины (код 4.4);
 - общественное питание (код 4.6);
 - гостиничное обслуживание (код 4.7);
 - Развлечения (код 4.8);
 - Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
 - Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
 - Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)
 - Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
 - Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)

- **Банковская и страховая деятельность** (код 4.5)
- **Спорт** (код 5.1)
 - Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
 - Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
 - Туристическое обслуживание (код 5.2.1)

– Связь	(код 6.8)
– Обеспечение внутреннего правопорядка	(код 8.3)
– Земельные участки (территории) общего пользования	(код 12.0)
– Улично-дорожная сеть	(код 12.0.1)
– Благоустройство территории	(код 12.0.2)
<u>Условно разрешенные виды использования</u>	
– Стационарное медицинское обслуживание	(код 3.4.2)
- Рынки	(код 4.3)
– Ведение огородничества	(код 13.1)
– Ведение садоводства	(код 13.2)
– Хранение автотранспорта	(код 2.7.1)
<u>Вспомогательные виды разрешенного использования</u>	
- Развлекательные мероприятия	(код 4.8.1)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов значения поселения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-1

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25

3.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50
6.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
7.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	20
8.	Максимальная этажность среднеэтажного жилого дома	этаж	8
9.	Максимальная высота среднеэтажного жилого дома	м	30
10.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
11.	Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	800
12.	Максимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	Не подлежит установлению
13.	Минимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	700
14.	Максимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м	Не подлежит установлению
15.	Максимальная этажность малоэтажного многоквартирного жилого дома	этаж	4
16.	Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома	м.	17
17.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
18.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
19.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
20.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
21.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
22.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
23.	Как исключение: шпиль, флагштоки	м.	Без ограничения
24.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
25.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
26.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямок, отмостки и тд.)	м.	1
27.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Жилая застройка** (код 2.0)
- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Оказание услуг связи** (код 3.2.3)
- **Общежития** (код 3.2.4)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Социальное обслуживание** (код 3.2)

- Оказание социальной помощи населению	(код 3.2.2)
- Бытовое обслуживание	(код 3.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	(код 3.4.1)
- Культурное развитие	(код 3.6)
- Объекты культурно-досуговой деятельности	(код 3.6.1)
- Религиозное использование	(код 3.7)
- Осуществление религиозных обрядов	(код 3.7.1)
- Религиозное управление и образование	(код 3.7.2)
- Общественное управление	(код 3.8)
- Государственное управление	(код 3.8.1)
- Обеспечение научной деятельности	(код 3.9)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	(код 3.9.1)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание	(код 3.10.1)
- Предпринимательство	(код 4.0)
- Деловое управление	(код 4.1)
- Рынки	(код 4.3)
- Магазины	(код 4.4)
- Банковская и страховая деятельность	(код 4.5)
- Общественное питание	(код 4.6)
- Гостиничное обслуживание	(код 4.7)
- Развлечения	(код 4.8)
- Развлекательные мероприятия	(код 4.8.1)
- Объекты дорожного сервиса	(код 4.9.1)
- Заправка транспортных средств	(код 4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха	(код 4.9.1.2)
- Автомобильные мойки	(код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей	(код 4.9.1.4)
- Спорт	(код 5.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях	(код 5.1.2)
- Площадки для занятий спортом	(код 5.1.3)
- Туристическое обслуживание	(код 5.2.1)
- Связь	(код 6.8)
- Автомобильный транспорт	(код 7.2)
- Размещение автомобильных дорог	(код 7.2.1)
- Обслуживание перевозок пассажиров	(код 7.2.2)
- Стоянки транспорта общего пользования	(код 7.2.3)
- Обеспечение внутреннего правопорядка	(код 8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования	(код 12.0)
- Улично-дорожная сеть	(код 12.0.1)
- Благоустройство территории	(код 12.0.2)
<u>Вспомогательные виды разрешенного использования</u>	
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	(код 2.1.1)
- Среднеэтажная жилая застройка	(код 2.5)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-2

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
3.	Максимальная этажность среднеэтажного жилого дома	этаж	8
4.	Максимальная высота среднеэтажного жилого дома	м	30
5.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
6.	Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	800
7.	Максимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного дома	кв.м.	Не подлежит установлению
8.	Минимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	700
9.	Максимальная площадь земельного участка для малоэтажного многоквартирного жилого дома	кв.м.	Не подлежит установлению
10.	Максимальная этажность малоэтажного многоквартирного жилого дома	этаж	4
11.	Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома	м.	17
12.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	Не подлежит установлению
13.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
14.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
15.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
16.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
17.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
18.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
19.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
20.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
21.	Максимальный процент застройки земельного участка для основных видов разрешенного использования	%	60
22.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
23.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении	м.	0

противопожарных норм		
----------------------	--	--

Основные виды разрешенного использования

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Социальное обслуживание** (код 3.2)
- **Дома социального обслуживания** (код 3.2.1)
- **Оказание социальной помощи населению** (код 3.2.2)
- **Бытовое обслуживание** (код 3.3)
- **Здравоохранение** (код 3.4)
- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1)
- **Стационарное медицинское обслуживание** (код 3.4.2)
- **Медицинские организации особого назначения** (код 3.4.3)
- **Религиозное использование** (код 3.7)
- **Осуществление религиозных обрядов** (код 3.7.1)

- **Спорт** (код 5.1)
- **Обеспечение занятий спортом в помещениях** (код 5.1.2)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)

- **Связь** (код 6.8)

- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)

- **Санаторная деятельность** (код 9.2.1)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
- **Улично-дорожная сеть** (код 12.0.1)
- **Благоустройство территории** (код 12.0.2)

Условно разрешенные виды использования

- **Малозэтажная многоквартирная жилая застройка** (код 2.1.1)
 - **Среднеэтажная жилая застройка** (код 2.5)
 - **Магазины** (код 4.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- **Оказание услуг связи** (код 3.2.3)
- **Общежития** (код 3.2.4)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-3 ЗОНА ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений дошкольного и общего образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-3

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Максимальный процент застройки земельного участка для основных видов разрешенного использования	%	50
14.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
15.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1)
- **Образование и просвещение** (код 3.5)
- **Дошкольное, начальное и среднее общее образование** (код 3.5.1)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Культурное развитие** (код 3.6)
- **Спорт** (код 5.1)
- **Обеспечение занятий спортом в помещениях** (код 5.1.2)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)
- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)
- **Связь** (6.8)

- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

Условно разрешенные виды использования

- Магазины (код 4.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-4

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м.	Не подлежит установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Максимальный процент застройки земельного участка для основных видов разрешенного использования	%	50
14.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
15.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Образование и просвещение** (код 3.5)
 - Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)
 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1)
- **Культурное развитие** (код 3.6)

- **Спорт** (код 5.1)
 - Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
 - Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)
- **Связь** (код 6.8)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
 - Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
 - Благоустройство территории (код 12.0.2)

Условно разрешенные виды использования

- **Магазины** (код 4.4.)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- **Дошкольное, начальное и среднее общее образование** (код 3.5.1)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-5 ЗОНА ОБЪЕКТОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-5

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры	м.	Не подлежит

	земельных участков		установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпилы, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
14.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1)

- **Спорт** (код 5.1)
- **Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий** (код 5.1.1)
- **Обеспечение занятий спортом в помещениях** (код 5.1.2)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)
- **Оборудованные площадки для занятий спортом** (код 5.1.4)
- **Спортивные базы** (код 5.1.7)
- **Причалы для маломерных судов** (код 5.4)

- **Связь** (код 6.8)

- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)

Условно разрешенные виды использования

- **Бытовое обслуживание** (код 3.3)

- **Магазины** (код 4.4)
- **Гостиничное обслуживание** (код 4.7)
- **Развлечения** (код 4.8)
- **Развлекательные мероприятия** (код 4.8.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 31-115-2006. «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зонах П-1; П-2.

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м.	Не подлежит установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	максимальный коэффициент застройки земельного участка		0,8
14.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
15.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со сводом правил "СНиП П-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий".

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 300 м	60%
свыше 300 до 1000 м	50%
свыше 1000 м до 3000 м	40%
свыше 3000 м	20%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектом и нормативам.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- Свод правил "СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П-1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Зона предназначена для размещения производственных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Предпринимательство** (код 4.0)
- **Деловое управление** (код 4.1)
- **Служебные гаражи** (код 4.9)
- **Объекты дорожного сервиса** (код 4.9.1)
 - **Заправка транспортных средств** (код 4.9.1.1)
 - **Обеспечение дорожного отдыха** (код 4.9.1.2)
 - **Автомобильные мойки** (код 4.9.1.3)
 - **Ремонт автомобилей** (код 4.9.1.4)
- **Производственная деятельность** (код 6.0)
 - **Тяжелая промышленность** (код 6.2)
 - **Автомобилестроительная промышленность** (код 6.2.1)
 - **Легкая промышленность** (код 6.3)
 - **Пищевая промышленность** (код 6.4)
 - **Нефтехимическая промышленность** (код 6.5)
 - **Строительная промышленность** (код 6.6)
 - **Энергетика** (код 6.7)
 - **Связь** (код 6.8)

- Склады (код 6.9)
- Складские площадки (код 6.9.1)
- Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11)

- Транспорт (код 7.0)
 - Железнодорожный транспорт (код 7.1)
 - Железнодорожные пути (код 7.1.1)
 - Обслуживание железнодорожных перевозок (код 7.1.2)
- Автомобильный транспорт (код 7.2)
 - Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)
- Воздушный транспорт (код 7.4)
- Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)
- Обеспечение вооруженных сил (код 8.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

Условно разрешенные виды использования

- Обеспечение научной деятельности (код 3.9)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)

- Общественное питание (код 4.6)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Магазины (код 4.4)
 - Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
 - Благоустройство территории (код 12.0.2)

П-2 КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

Зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов IV класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)
- Бытовое обслуживание (код 3.3.)
- Обеспечение научной деятельности (код 3.9.)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
- Предпринимательство (код 4.0)
- Служебные гаражи (код 4.9)
- Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)

- Производственная деятельность (код 6.0)
- Пищевая промышленность (код 6.4)
- Энергетика (код 6.7)
- Связь (код 6.8)

- Склады (код 6.9)
- Складские площадки (код 6.9.1)

- Транспорт (код 7.0)
 - Железнодорожный транспорт (код 7.1)
 - Обслуживание железнодорожных перевозок (код 7.1.2)
 - Автомобильный транспорт (код 7.2)
 - Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)

- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)

- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

- Условно разрешенные виды использования
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Общежития (код 3.2.4)
 - Магазины (код 4.4)
 - Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
 - Благоустройство территории (код 12.0.2)

П-3 ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

П-4 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

Зона предназначена для размещения производственных объектов, коммунально-складских объектов, объектов сельскохозяйственного производства III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П-4.

1.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
2	Максимальный процент застройки земельного участка	%	90
3	Минимальный процент застройки земельного участка	%	0
4	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	Не подлежит установлению
6	Максимальная высота нежилых зданий	м.	Не подлежит установлению
7	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	Не подлежит установлению

Основные виды разрешенного использования

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)

- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
 - Коммунальное обслуживание (код 3.1)
 - Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);

- Административные здания организаций,
обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)

- Предпринимательство (код 4.0)
- Служебные гаражи (код 4.9)
- Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)

- Производственная деятельность (код 6.0)
 - Энергетика (код 6.7)
 - Связь (код 6.8)
 - Склады (код 6.9)
 - Складские площадки (код 6.9.1)
 - Пищевая промышленность (код 6.4)

- Транспорт (код 7.0)
 - Железнодорожный транспорт (код 7.1)
 - Обслуживание железнодорожных перевозок (код 7.1.2)

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зонах Т-1, Т-2, Т-3, Т-4:

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	10
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	максимальный коэффициент застройки земельного участка		0,8
14.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
15.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении	м.	0

противопожарных норм		
----------------------	--	--

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

3. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;

- СП 18.13330.2011. “Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП П-89-80*”;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Т-1 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

Т-2 ЗОНА АЭРОДРОМА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Т-3 ЗОНЫ ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- **Общественное использование объектов капитального строительства** (код 3.0)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);
- **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.2)
- **Бытовое обслуживание** (код 3.3.)

- **Предпринимательство** (код 4.0)
- **Служебные гаражи** (код 4.9)
- **Объекты дорожного сервиса** (код 4.9.1)
- **Заправка транспортных средств** (код 4.9.1.1)
- **Обеспечение дорожного отдыха** (код 4.9.1.2)
- **Автомобильные мойки** (код 4.9.1.3)

- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)
- Связь (код 6.8)
- Склады (код 6.9)
- Складские площадки (код 6.9.1)
- Автомобильный транспорт (код 7.2)
- Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)
- Обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2)
- Стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3)
- Воздушный транспорт (код 7.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

Условно разрешенные виды использования

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Магазины (код 4.4)
- Общественное питание (код 4.6)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

Т-4 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)
- Служебные гаражи (код 4.9)
- Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)
- Энергетика (код 6.7)
- Связь (код 6.8)
- Склады (код 6.9)
- Складские площадки (код 6.9.1)
- Трубопроводный транспорт (код 7.5)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)

Условно разрешенные виды использования

- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- **Магазины** (код 4.4)
 – **Общественное питание** (код 4.6)
 – **Улично-дорожная сеть** (код 12.0.1)
 – **Благоустройство территории** (код 12.0.2)

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ГОРОДСКИХ САДОВ

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

Зона парков, скверов, садов должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-1

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит установлению
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Предельно допустимые размеры придомовых земельных участков, предоставляемых на индивидуальный жилой дом	кв.м.	мин. -400 макс. - 1700
14.	Максимальная этажность индивидуального жилого дома	этаж	3
15.	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м.	25
16.	Максимальная высота индивидуального жилого дома	м.	13
17.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	100
18.	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства	кв.м.	600
19.	Максимальный процент застройки земельного участка для основных видов разрешенного использования	%	30
20.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных	м.	1

	элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)		
21.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

- Основные виды разрешенного использования
- **Культурное развитие** (код 3.6)
- **Парки культуры и отдыха** (код 3.6.2)

- **Развлечения** (код 4.8)
- **Отдых (рекреация)** (код 5.0)
- **Спорт** (код 5.1)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)
- **Природно-познавательный туризм** (код 5.2)
- **Причалы для маломерных судов** (код 5.4)

- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
- **Улично-дорожная сеть** (код 12.0.1)
- **Благоустройство территории** (код 12.0.2)

- Условно разрешенные виды использования
- **Для индивидуального жилищного строительства** (код 2.1)
- **Ведение огородничества** (код 13.1)
- **Ведение садоводства** (код 13.2)
- **Общественное питание** (код 4.6)

- Вспомогательные виды разрешенного использования
- **Развлекательные мероприятия** (код 4.8.1)

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 7 %⁸ территории.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.9;

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ЛЕСОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-2

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит
----	--	---	-------------

⁸ В соответствии с п. 2.4.16 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области

			установлению
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
14.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Отдых (рекреация)** (код 5.0)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)
- **Природно-познавательный туризм** (код 5.2)

- **Охрана природных территорий** (код 9.1)
- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
- **Улично-дорожная сеть** (код 12.0.1)
- **Благоустройство территории** (код 12.0.2)

Вспомогательные виды разрешенного использования

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;

Существующие массивы лесов следует преобразовывать в лесопарки.

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит
----	--	---	-------------

			установлению
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпиль, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Максимальный процент застройки земельного участка для основных видов разрешенного использования	%	30
14.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
15.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Здравоохранение** (код 3.4)
- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** (код 3.4.1)
- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)

- **Магазины** (код 4.4)
- **Гостиничное обслуживание** (код 4.7)

- **Спорт** (код 5.1)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)
- **Природно-познавательный туризм** (код 5.2)
- **Туристическое обслуживание** (код 5.2.1)

- **Санаторная деятельность** (код 9.2.1)

- **Земельные участки (территории) общего пользования** (код 12.0)
- **Улично-дорожная сеть** (код 12.0.1)
- **Благоустройство территории** (код 12.0.2)

Условно разрешенные виды разрешенного использования

- **Служебные гаражи** (код 4.9)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-1

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит установлению
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	10
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка кладбища		40 га
5.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
6.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
7.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
8.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
9.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
10.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
11.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
12.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
13.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
14.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
15.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- Бытовое обслуживание (код 3.3)
- Религиозное использование (код 3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

- Ритуальная деятельность (код 12.1)

Условно разрешенные виды разрешенного использования

– **Магазины**

(код 4.4)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

С-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО, свалок. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-2

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит установлению
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	40
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флаштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
14.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

– **Специальная деятельность**

(код 12.2)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест»;

- СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила»;
- СНиП 2.01.28-85 «Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию»;
- Федеральный закон от 24.06.98г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания населенных мест»;
- Федеральный закон от 30.03.99 г. № 52 – ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»
- «Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации». МДС 13-8.2000;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

С-3 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-3

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит установлению
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	40
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
6.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
7.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	1
8.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
9.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
10.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
11.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
12.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
13.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
14.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Охрана природных территорий** (код 9.1)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами,

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.9;

другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Тверской области по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.9;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства

1	Максимальная площадь земельного участка	кв.м	Не подлежит установлению
2	Минимальная площадь земельного участка	кв.м.	100
3	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
4	Минимальные отступы от границ земельных участков	м	Не подлежит установлению
5	Максимальный процент застройки земельных участков	%	Не подлежит установлению
6	Предельное количество этажей	этаж	3

Основные виды разрешенного использования

- **Растениеводство** (код 1.1)
- **Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур** (код 1.2)
- **Овощеводство** (код 1.3)
- **Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур** (код 1.4)
- **Садоводство** (код 1.5)
- **Выращивание льна и конопли** (код 1.6)

СХ-2 ЗОНА ДАЧНЫХ ХОЗЯЙСТВ И САДОВОДСТВ

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-2

1.	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	0-5 ⁹
2.	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4.	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5.	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
9.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
10.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	12
11.	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
12.	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»		
13.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит

⁹ По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах (п. 2.2.5 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области),

			установлению
14.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
15.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежит установлению
16.	Максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м	Не подлежит установлению
17.	Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий	кв.м.	200
18.	Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м.	Не подлежит установлению
19.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м	1
20.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
21.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
22.	Как исключение: шпили, флагштоки	м.	Без ограничения
23.	Максимальная этажность нежилых зданий	этаж	4
24.	Максимальная высота нежилых зданий	м.	17
25.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства, ведения дачного хозяйства	кв.м.	100
26.	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства, ведения дачного хозяйства	кв.м.	1000
27.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямка, отмостки и тд.)	м.	1
28.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

- **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)
- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1)

- **Земельные участки общего назначения** (код 13.0)
- **Ведение огородничества** (код 13.1)
- **Ведение садоводства** (код 13.2)
-

Условно разрешенные виды разрешенного использования

- **Магазины** (код 4.4)
- **Общественное питание** (код 4.6)

- **Спорт** (код 5.1)
- **Площадки для занятий спортом** (код 5.1.3)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Ржев Тверской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

СХ-3 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Используется в целях ведения сельского хозяйства.

1.	Максимальная площадь земельного участка	кв.м	Не подлежит установлению
2.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м.	200
3	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков	м	Не подлежат установлению
4	Минимальные отступы от границ земельных участков	м	Не подлежат установлению
5.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	Не подлежит установлению
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
7	Предельное количество этажей	этаж	3

Основные виды разрешенного использования

- **Растениеводство** (код 1.1)
- **Животноводство** (код 1.7)
- **Питомники** (код 1.17)
- **Обеспечение сельскохозяйственного производства** (код 1.18)
- **Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях** (код 3.9.1)
- **Обеспечение внутреннего правопорядка** (код 8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции** (код 1.15)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

СХ-4 ЗОНА ОГОРОДОВ

Используется ведения сельского хозяйства: размещения огородов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-4

1.	Минимальный процент застройки земельного участка	%	0
2.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
3.	Предельные минимальные и/или максимальные размеры земельных участков		Не подлежит установлению
4.	Максимальная площадь земельного участка для размещения	кв.м.	Не подлежит

	объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными		установлению
5.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными	кв.м	1
6.	Максимальная этажность вспомогательных строений	этаж	2
7.	Максимальная высота вспомогательных строений	м.	7
8.	Как исключение: шпилы, флагштоки	м.	Без ограничения
9.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства, ведения дачного хозяйства	кв.м.	100
10.	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, садоводства, ведения дачного хозяйства	кв.м.	1000
11.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, не являющихся объектами ИЖС от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямка, отмостки и тд.)	м.	1
12.	Как исключение: сплошная застройка при соблюдении противопожарных норм	м.	0

Основные виды разрешенного использования

– **Коммунальное обслуживание** (код 3.1)

– **Ведение огородничества** (код 13.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

– **Питомники** (код 1.17)

- **Предоставление коммунальных услуг** (код 3.1.1);

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 33 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 34 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, ограничений, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

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

- 1) «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 7) "СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы".
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий. СП 2.2.1.1312-03".
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 35 "О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03"
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 12) Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения. ГОСТ 17.1.3.13-86» (утв. Постановлением Госстандарта СССР от 25.06.1986 N 1790).

Статья 35.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

Н-3	Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций
Н-4	Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры
Н-5	Водоохранные зоны
Н-6	Прибрежные защитные полосы
Н-7	Береговые полосы
Н-8	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
Н-9	Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

Статья 35.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 12;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, застройщиком за счет собственных средств разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узел (комплекс) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

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

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП,

электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
- "Правила технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ"

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

В границах коридоров ЛЭП запрещается:

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

Н-4 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- «Правила охраны магистральных трубопроводов», (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9)

Н-5 Водоохранные зоны

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

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.

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

Н-6 Прибрежные защитные полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохраных зон, запрещаются:

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

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.

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

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

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

Н-7 Береговые полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
- "СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);

Н-8 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 N 10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"
- "СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);
- "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения. СП 2.1.5.1059-01", утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 16 июля 2001 г.
- СанПиН "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"

Территория **первого пояса** ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных

сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории **первого пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Н-9 Зона затопления паводками водами 1% обеспеченности

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

В зонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия должны быть включены в настоящие Правила после разработки и утверждения Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Ржева со ссылкой на этот проект.

Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
13. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
14. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
15. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
16. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах";
17. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
18. Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" – документ утратил силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 06.05.2015 №437
19. Приказ Минстроя России от 19.02.2015 №117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
20. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 N 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";
21. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
22. Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации";
23. Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 N 689 "О государственном земельном надзоре" – документ утратил силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 02.01.2015 №1, утвердившего новое Положение о государственном земельном надзоре;
24. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
25. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
26. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;

Приложение 2. Описание местоположения границ территориальных зон.

1. Графическое описание местоположения границ территориальной зоны Ж-3 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) в городе Ржев Тверской области;
2. Графическое описание местоположения границ территориальной зоны ОЖ (Зона общественно-жилого назначения) в городе Ржев Тверской области;
3. Графическое описание местоположения границ территориальной зоны П-1 (Производственные зоны) в городе Ржев Тверской области;

Приложение 3. Отображение границ зон с особыми условиями использования территории.

1. Отображение границ зон с особыми условиями использования территорий и установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон в отношении санитарно-защитной зоны для торгового центра ИП Баскакова Е.Е., расположенного по адресу: Тверская область, город Ржев, улица 8 Марта, дом 38а;
2. Отображение границ зон с особыми условиями использования территорий и установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон в отношении санитарно-защитной зоны для торгового комплекса индивидуального предпринимателя Веткина Василия Васильевича по адресу: Тверская область, г. Ржев, Осташковское шоссе, д.5а;
3. Отображение границ зон с особыми условиями использования территорий и установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон в отношении санитарно-защитной зоны для производственной площадки ОАО «Молоко» по адресу: Тверская область, г. Ржев, ул. Вокзальная, д.42.