



**ОАО «НИИПГрадостроительства»
Научно-исследовательский и проектный институт
по разработке генеральных планов и проектов застройки городов**

**Заказчик: Администрация
города Изобильного
Изобильненского района
Ставропольского края**

**Шифр темы: № 21/10 – ОК
от 05 апреля 2010 г**

**Правила землепользования и застройки
территории города Изобильного
Изобильненского района
Ставропольского края**

Пояснительная записка

**Генеральный директор,
канд. техн. наук**

А.Д. Лаппо

Директор по производству

Н.М. Сидоренко

**Руководитель проекта,
вед. научн. сотрудник,
канд. техн. наук**

Н.П. Заборщикова

Юрист

А.К. Щукин

Нормоконтроль

А.В. Емельянов

ОАО «НИИШГрадостроительства»
Научно-исследовательский и проектный институт
по разработке генеральных планов и проектов застройки городов

Заказчик: Администрация
города Изобильного
Изобильненского района
Ставропольского края

Шифр темы: № 21/10 – ОК
от 05 апреля 2010 г

Правила землепользования и застройки
территории города Изобильного
Изобильненского района
Ставропольского края

Пояснительная записка

Директор по научной работе,
канд. географ. наук

Э.А. Миленина

Руководитель проекта,
вед. научн. сотрудник,
канд. техн. наук
Ведущий архитектор

Н.П. Заборщикова

А.Э. Чинчук

2010

Состав проекта

Номер тома	Наименование	Примечание
I	Пояснительная записка Правила землепользования и застройки города Изобильного Изобильненского района Ставропольского края	

Графические материалы

Материалы	Масштаб	Примечание
1. Карта градостроительного зонирования	1:5000	
2. Карта зон с ограничением на использование территорий	1:5000	

Состав авторского коллектива и ответственных исполнителей

Научно-планировочный отдел

Руководитель проекта,
вед. научн. сотрудник,
канд. техн. наук

Н.П. Заборщикова

Главный архитектор проекта
Главный архитектор проекта
генерального плана города,
канд. архитектуры

А.Э. Чинчук

Инженер

Р.И. Хамецкий

Ш.Б. Майны

Справка ГАПа

Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

Главный архитектор проекта

А.Э. Чинчук

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	9
Глава 1 Общие положения Правил	9
1.1 Основные термины.....	9
1.2 Назначение Правил	13
1.3 Структура Правил	15
1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	15
1.5 Правила как основания для принятия решений по землепользованию и застройке	16
1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	17
1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	18
Глава 2 Порядок применения Правил землепользования и застройки.....	19
2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	19
2.2 Деятельность органов местного самоуправления города Изобильного по регулированию землепользования и застройки.....	20
2.3 Положение о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....	24
Глава 3 Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории.....	25
3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности.....	25
3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности.....	25
3.3 Виды градостроительной документации	27
3.4 Общие положения о порядке предоставления земельных участков на территории города Изобильного	30
Глава 4 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	30
4.1 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Изобильного	30
4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	31
4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил	33
Глава 5 Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.....	34
5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их изменения	34

5.2 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	36
5.3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	37
5.4 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	38
Глава 6 Положение о внесении изменений и дополнение в Правила. Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение Правил.....	39
6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила	39
6.2 Муниципальный земельный контроль	40
6.3 Ответственность за нарушение Правил	40
2 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	41
Глава 7 Порядок установления территориальных зон	41
Глава 8 Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	41
Глава 9 Градостроительный регламент.....	42
Глава 10 Градостроительные регламенты территориальных зон города Изобильный.....	44

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки города Изобильного Ставропольского края разработаны научно-планировочным отделом ОАО «НИИПГрадостроительства».

Правила землепользования и застройки разрабатываются после выполнения генерального плана города, что предопределяет более тесную увязку принципов регламентно-градостроительного зонирования в Правилах с принятой в генеральном плане системой территориального зонирования, представленной функционально-планировочными, строительными и режимными зонами.

Правила землепользования и застройки города Изобильного являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Изобильного, обеспечивающим устойчивое развитие города, сохранение историко-культурного наследия, прав и законных интересов граждан, физических и юридических лиц, правообладателей участков земельного фонда города, а также регулирование размещения инвестиций и отношений собственности.

В состав Правил входят два раздела: 1 раздел – Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений и 2 раздел – Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

1 ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1 Общие положения Правил

1.1 Основные термины

В Правилах землепользования и застройки города Изобильного Изобильненского района Ставропольского края (далее Правила) используются следующие термины:

Акт выбора земельного участка – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости – использование земельных участков и объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

Водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

Государственная регистрация прав на земельный участок – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Граница санитарно-защитной зоны (СЗЗ) – линия, ограничивающая территорию или максимальную из плановых проекций пространства, за пределами которой нормируемые факторы воздействия не превышают установленные санитарно-гигиенические нормативы.

Допустимое отклонение – изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка.

Заказчик – уполномоченные на то инвесторами (застройщиками) физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, которые обеспечивают реализацию инвестиционных проектов.

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

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Изменение недвижимости – изменение вида использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или снос новых или существующих строений или сооружений, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

Инвестор – физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию территориально-имущественных комплексов за счет собственных, заемных или привлеченных средств.

Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами).

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного

оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при осуществлении кадастрового учета в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный земельный участок существует как единый объект зарегистрированного права.

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

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и однозначно определяющие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

Межевание земель – комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Особо охраняемая природная территория – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Отклонения от Правил – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские,

проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

Прибрежные защитные полосы – устанавливаются в границах водоохранных зон на территориях, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Проектная документация – документация, включающая проектную градостроительную документацию, в том числе проектную архитектурно-строительную документацию.

Проектная градостроительная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Процент застройки в границах земельного участка - определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Среда обитания – совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

Территория предприятия – территория, оформленная в установленном порядке собственником предприятия для осуществления хозяйственной деятельности.

Функциональное использование территории – сложившаяся (исторически, стихийно, на основе реализации ранее выполненной градостроительной документации) структура использования территории по видам и подвидам функционального использования. Функциональное зонирование территории по типам и видам, выполненное на основе анализа

сложившейся структуры использования земельных ресурсов отражает ее современное состояние и служит основой для выработки проектных решений.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Элементы благоустройства – различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

1.2 Назначение Правил

1. Правила разработаны на основании основных положений Конституции Российской Федерации, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ, Уставом города Изобильного (в редакции решений Совета города Изобильного Ставропольского края от 20.08.2009 г № 307), Генеральным планом города Изобильного, а также с учетом иных документов, определяющих основные направления развития города Изобильного.

2. Правила не должны противоречить Генеральному плану города Изобильного. В случае внесения изменений в Генеральный план города Изобильного, соответствующие изменения вносятся в Правила.

3. Правила вводят на территории города Изобильного систему регулирования землепользования и застройки, порядок осуществления градостроительной деятельности, увязанные с законодательством Российской Федерации. Правила устанавливают порядок правового регулирования развития, использования и организации территории, использования и изменения объектов капитального строительства посредством введения градостроительных регламентов, определяют правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности.

4. Цель Правил состоит:

- в реализации планов и программ (в том числе утвержденной проектной градостроительной документации) развития территорий города, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- в повышении эффективности использования благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство;

- в обеспечении свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, застройки и землепользования;

- в контроле деятельности Администрации города Изобильного со стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов надзора;

- в более полном обеспечении нормативно-инструктивной и организационно-директивной основы градостроительной деятельности;

- в обеспечении юридических прав и гарантий и утверждении обязанностей для всех юридических и физических субъектов, проживающих на территории города и производящих строительные изменения на его территории в отношении полноценной среды обитания, свободной индивидуальной и коллективной деятельности по ее созданию и совершенствованию, развития производственной и социальной инфраструктур, не причинения ущерба собственности и окружающей среде в целом, сохранения историко-культурного наследия.

5. Правила действуют на территории города Изобильного в пределах его городской черты. Они обязательны для исполнения всеми органами государственной власти, местного самоуправления города, должностными, а также физическими и юридическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории города, вне зависимости от форм собственности и гражданства.

6. Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне, в пределах территории поселения.

7. Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также должностных лиц в отношении:

- разработки и согласования документов территориального планирования, проектов планировки территории;

- зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленном законодательством;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;
- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

1.3 Структура Правил

1. Настоящие Правила содержат два раздела:

- раздел 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;
- раздел 2 «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты».

Раздел 1 настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории и осуществления этого регулирования;
- порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

Раздел 2 Правил – «Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты» содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости и картографические документы, по зонам ограничения застройки и функциональным зонам.

2. В зависимости от степени жесткости регламентов, с учетом основных принципов градостроительной политики, устанавливается режим градостроительной деятельности, распространяющийся на осуществление отдельных ее видов применительно к конкретной территории.

1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация города Изобильного обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и нормативно-правовыми актами города Изобильного.

1.5 Правила как основания для принятия решений по землепользованию и застройке

1. Порядок использования и застройки территории города Изобильного определяется в соответствии с зонированием территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (часть II Правил). Территория города Изобильного разделена на территориальные зоны. Для каждой зоны установлен градостроительный регламент по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости.

2. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, а также объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

3. Исключения составляют:

- состоящие на охране в официальных списках памятники истории и культуры, археологии, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о параметрах и характеристиках реставрации, реконструкции в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране и использовании памятников;

- земельные участки, на которых расположены транспортные и инженерно-технические коммуникации, иные линейные объекты, в том числе автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, на которые действие градостроительных регламентов (виды и параметры разрешенного использования недвижимости) не распространяется;

- земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Решения по землепользованию и застройке территории применяются в следующих ситуациях:

при формировании новых и изменении существующих земельных участков, которое осуществляется на основе документации по планировке территории города Изобильного;

при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений.

5. Решения по землепользованию по застройке не распространяются на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт существующих зданий и сооружений при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности таких объектов;

- реставрация зданий и сооружений;

- текущий ремонт зданий и сооружений;

- внутренние перепланировки;

- замена инженерного и технологического оборудования;

- строительство временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1.6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Отношения, возникшие до введения в действие Правил, остаются в силе, если объекты соответствуют Правилам или если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам, не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

2. Земельные участки и связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, если:

- расположены в пределах красных линий, улиц, коммуникаций установленных утвержденными проектами;

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

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

3. Постановлением Главы города Изобильного может быть придан статус несоответствия Правилам тем производственным предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны (формально установленные или существующие по факту) распространяются за пределы зоны их разрешения, и функционирование которых наносит несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

1.7 Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты недвижимости, поименованные в ст.1.6, могут существовать и использоваться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те, не соответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам (стандартам), объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам постановлением Главы города Изобильного устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов и интенсивности использования земельного участка, строительных параметров, могут производиться только в соответствии с настоящими Правилами.

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 объем выпускаемой продукции и предоставляемых услуг без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным и противопожарным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

3. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам, ввиду их небольшого размера, усложненной конфигурации, а также имеющими сложные инженерно-геологические условия, таким образом, что это существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличивать степень несоответствия, но только при условии, что для осуществления строительных намерений получено разрешение на

отклонение от Правил при соблюдении требований технических регламентов.

4. Владельцам не соответствующих Правилам объектов, решением суда может быть предписано в установленный срок выкупить недвижимость, владельцам которой причиняется несопразмерный ущерб, или компенсировать им ущерб другим приемлемым способом, включая переселение жильцов в новые места проживания.

По завершении процесса выкупа и предоставления компенсаций владельцы указанных несоответствующих объектов могут ходатайствовать перед Комиссией по землепользованию и застройке об изменении границ и характеристик зон расположения этих объектов и последующего снятия с них статуса несоответствия Правилам.

Глава 2 Порядок применения Правил землепользования и застройки

2.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления заключается:

в согласовании проектной документации на соответствие градостроительным регламентам;

в проверке завершенном строительстве, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства на соответствие градостроительным регламентам;

в проведении публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, заявлений об отклонении от Правил;

в решении иных вопросов, относящихся к применению Правил.

2. Решения по застройке и землепользованию принимаются органами местного самоуправления на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

2.2 Деятельность органов местного самоуправления города Изобильного по регулированию землепользования и застройки

1. Структуру органов местного самоуправления города Изобильного (далее – органов местного самоуправления) составляют:

представительный орган города Изобильного – Совет города Изобильного;

глава поселения – глава города Изобильного;

исполнительно - распорядительный орган – администрация города Изобильного.

2. Организация деятельности органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности осуществляется в соответствии с принципами:

- законности;

- разграничения полномочий по управлению землями в городе Изобильном между органами местного самоуправления и их ответственности за осуществление этих полномочий;

- открытости и гласности деятельности органов местного самоуправления по управлению и распоряжению землями, экономической обоснованности принимаемых ими решений;

- обеспечения использования земель по целевому назначению;

- платности землепользования;

- рациональности и эффективности использования земель.

3. К полномочиям Совета города Изобильного в области градостроительной деятельности относится:

- утверждение генерального плана города Изобильного;

- утверждение подготовленной на основе генерального плана города Изобильного документации по планировке территории;

- принятие нормативно-правовых актов в области регулирования градостроительных отношений;

- утверждение Правил и изменений в Правила;

- утверждение порядка выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- утверждение порядка резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Изобильного для муниципальных нужд;

- определение порядка осуществления земельного контроля за использованием земель города Изобильного;

- назначение и проведение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития города;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- утверждение предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков на территории города Изобильного для ведения

индивидуального жилищного строительства, индивидуального гаражного строительства, дачного хозяйства и садоводства;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета города Изобильного Уставом города Изобильного.

4. К полномочиям Главы города Изобильного в области градостроительной деятельности относятся:

- принятие решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки, изменений в Правила землепользования и застройки;

- утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- принятие решений о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- иные полномочия.

5. К полномочиям Администрации города Изобильного в области градостроительной деятельности относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;

- резервирование и изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

- подготовка изменений в Правила землепользования и застройки города и внесение их на утверждение Совета города Изобильного;

- контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;
- согласование заданий на разработку документации по планировке территории;
- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности на территории города;
- осуществление распоряжения земельными участками, находящимися на территории города Изобильного;
- иные полномочия.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа Администрации города Изобильного уполномоченного в области архитектуры и градостроительства входит:

- подготовка для Главы города Изобильного, Совета города Изобильного, Комиссии по подготовке Проекта правил землепользования и застройки 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, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- согласование документации по застройке и планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача (подготовка) разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- предоставление по запросу Комиссии материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- организация и ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- ведение градостроительного архива, включая дежурный план застройки города;
- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- осуществление в пределах своей компетенции ведения градостроительной политики на территории города Изобильного;

- участие в формировании местного бюджета в части расходов на обеспечение ведения градостроительной деятельности в г. Изобильном;
- организация и координация разработки проектов планов и программ развития города, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования города Изобильного и обеспечение его жизнедеятельности;
- координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;
- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования города Изобильного;
- создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения городских территорий;
- участие в разработке и осуществлении городской земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. При администрации города Изобильного может создаваться Градостроительный совет. Положение и персональный состав Градостроительного совета утверждаются главой города Изобильного. В функции Градостроительного совета входит коллективное, профессиональное обсуждение вопросов градостроительства, архитектуры, городского дизайна и подготовка соответствующих рекомендаций.

Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Градостроительном совете. Положение и персональный состав Градостроительного совета утверждается Главой города Изобильного. В состав Градостроительного совета входят архитекторы, строители, представители общественных организаций, органов власти и городских служб.

На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами, заинтересованные в рассматриваемых вопросах, которые могут участвовать в обсуждении с совещательным голосом.

2.3 Положение о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке Проекта правил землепользования и застройки (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе города Изобильного и формируется для подготовки проекта Правил землепользования и застройки и для обеспечения требований настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы города Изобильного и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой города Изобильного.

2. Порядок деятельности Комиссии:

2.1. Комиссия организует подготовку проекта Правил землепользования и застройки;

2.2. Комиссия проводит публичные слушания по проекту Правил;

2.3. Комиссия рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2.4. Комиссия рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.5. Комиссия рассматривает заявления о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта;

2.6. Комиссия подготавливает Главе города заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с жалобами физических и юридических лиц по поводу решений органов Администрации города Изобильного, касающихся вопросов землепользования и застройки;

2.7. Комиссия организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, обеспечивает внесение изменений в Правила и предоставляет указанные изменения Главе города Изобильного;

2.8. Комиссия организует подготовку предложений о разработке муниципальных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил;

2.9. Комиссия рассматривает другие вопросы, отнесенные к компетенции Комиссии.

3. Рекомендации Комиссии рассматриваются Главой города Изобильного, после чего они могут стать основанием для принятия соответствующих постановлений.

4. 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.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение.

5. В состав Комиссии могут входить руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений Администрации города Изобильного, обладающие полномочиями в сфере социально-экономического и территориального планирования, градостроительства и архитектуры, имущественных отношений, по охране объектов культурного наследия; Депутаты Совета города Изобильного. В состав Комиссии могут включаться по согласованию представители государственных органов контроля и надзора, представители общественных организаций.

Глава 3 Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории

3.1 Цели и задачи градостроительной деятельности

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

2. Главной задачей градостроительной деятельности является регулирование планировки и застройки города Изобильного в соответствии с требованиями к функциональному зонированию, планировочной организации территории и учету взаимосвязанных интересов города и примыкающей к нему территории Изобильненского района.

3. Важнейшим принципом организации территории города является ее зонирование, т.е. закрепление за конкретными территориями определенных социальных и хозяйственных функций и пределов (регламентов) их разрешенного использования.

3.2 Объекты и субъекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительной деятельности являются:

- территория города Изобильного в пределах его городской черты;
- территории отдельных функциональных зон города;
- территории планировочных районов, микрорайонов, кварталов города;
- градостроительные комплексы;

- земельные участки с возводимыми на них зданиями или сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе с элементами благоустройства;

- объекты реконструкции и капитального ремонта.

2. Участниками (субъектами) градостроительной деятельности выступают:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;

- физические и юридические лица, являющиеся титульными владельцами земельных участков на территории города Изобильного;

- юридические и физические лица, выступающие в качестве подрядчиков на исполнение конкретных видов работ;

- государственные учреждения, осуществляющие надзорные, контрольные, экспертные и регистрационные функции.

3. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов. Оно осуществляется посредством возможности:

- доступа к открытой градостроительной информации;

- участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:

- установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

- лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификации строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;

- ведения государственного и общественного контроля реализации градостроительных решений.

4. Все участники градостроительных отношений обязаны:

- выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Ставропольского края и города Изобильного, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;

- выполнять требования органов исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, выдвигаемых в пределах их компетенции в вопросах градорегулирования;

- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных участков и иных объектов недвижимости.

3.3 Виды градостроительной документации

1. Основным документом территориального планирования города Изобильного является генеральный план города.

В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование территории города, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

После утверждения генерального плана, он приобретает законную силу всех субъектов градостроительной деятельности в границах города.

2. Дополнительными документами могут быть схемы развития отдельных инфраструктурных составляющих города, отражающих инженерные, транспортные, экологические и другие вопросы.

Перечень дополняющей документации и последовательность ее разработки могут варьироваться по решению Администрации города Изобильного, но обязательна взаимная увязка всех документов.

3. Документация по планировке территории является документацией градостроительного проектирования, она определяет принципы и приемы пространственной организации застройки города, а также конкретного размещения строительных объектов и включает:

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

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

4. Проект планировки территории разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Он включает основную, подлежащую утверждению часть, и материалы по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

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

Проекты планировки могут разрабатываться без проектов межевания в их составе или с проектами межевания:

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

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

б) 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:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

5. Проекты межевания разрабатываются в соответствии с разработанными проектами планировки и градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки с целью обоснования размеров и границ земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков в обязательном порядке включаются в состав проектов межевания.

Разработка проектов межевания может осуществляться по решению Администрации города Изобильного или по заявкам собственников, владельцев, пользователей объектов недвижимости.

6. Проекты межевания, как самостоятельные документы, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки:

- на территории, не разделенной на земельные участки;

- на территории, деление которой на земельные участки не завершено;

- когда требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

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

Как самостоятельный документ (вне состава проектов межевания) градостроительный план земельного участка подготавливается по заявке правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

8. Градостроительный план земельного участка содержит:

1) границы земельного участка;
2) границы зон действия публичных сервитутов;
3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

9. Администрация города Изобильного имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

- проезда, прохода через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора воды и водопоя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства.

3.4 Общие положения о порядке предоставления земельных участков на территории города Изобильного

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории города Изобильного, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Изобильного, определяется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Изобильного.

2. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, в случаях и порядке, установленных действующим законодательством осуществляется на основании постановления главы администрации города Изобильного в соответствии с генеральным планом города Изобильного и настоящими Правилами.

Глава 4 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

4.1 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Изобильного

1. Публичные слушания проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией города Изобильного решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся с учетом положений статей 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом нормативно-правовых актов Совета города Изобильного:

- Решение Совета города Изобильного Ставропольского края № 414 от 24 ноября 2005 г «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Изобильном»;

- Устав города Изобильного Ставропольского края (в редакции решений Совета города Изобильного Ставропольского края № 307 от 20.08.2009 г).

3. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки города Изобильного проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, осуществляющей свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным Главой города Изобильного.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- о проекте Генерального плана и проектах решений о внесении в него изменений;

- о проектах документации по планировке территории;

- о проекте Правил землепользования и застройки;

- об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемых посредством планировочных предложений;

- таких строительных изменений, не соответствующих Правилам объектов недвижимости, которые сопряжены с еще большим увеличением степени несоответствия Правилам (случаи отклонения от Правил);

- дополнения и изменения Правил.

5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории города осуществляется Комиссией.

6. Порядок работы Комиссии и принятия ею решений, ее состав, перечень документов, прилагаемых к заявлению физического или юридического лица, а также порядок возмещения расходов на проведение публичных слушаний определяется положением о Комиссии в соответствии с нормативным правовым актом Главы города Изобильного.

4.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в Администрации города Изобильного.

2. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в форме:

- публикаций в местных газетах;

- объявлений по местному радио;

- вывешивания объявлений в здании городской администрации, на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос. Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте проведения публичного слушания, дате, времени, месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде запрашиваемого использования и т.д.).

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны быть проведены Комиссией в следующие сроки:

- по вопросам проекта правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

- по вопросам специальных согласований - в течение месяца с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам о проектах документации по планировке территории – в течение от одного до трех месяцев с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой города Изобильного решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Изобильного.

5. Комиссия приглашает на публичные слушания представителей органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, субъекты, интересы которых затрагиваются, 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.

6. В процессе публичных слушаний ведется протокол. Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний, в случае принятия положительного решения, в 10-ти дневный срок обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе города Изобильного.

7. Соответствующее постановление Главы города Изобильного о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления публикуется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Источником финансирования расходов на проведение публичных слушаний являются средства, предусмотренные в смете расходов администрации города Изобильного.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, подавшее заявку на проведение слушаний.

Физические и юридические лица могут оспорить в суде принятое постановление в течение трех месяцев со дня его опубликования.

4.3 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований и отклонений от Правил

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения и приложенные к нему документы в Комиссию.

2. Комиссия в течение 10 дней с момента получения заявления:

- принимает решение о проведении публичных слушаний, в котором определяет дату, время и место их проведения;
- готовит текст сообщения о проведении публичных слушаний;
- направляет сообщение о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам;
- проводит мероприятия, направленные на опубликование (распространение) сообщения о предстоящем публичном слушании, путем вывешивания сообщения в здании администрации и на месте расположения

земельного участка или объекта капитального строительства, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Форма оповещения указана в п.2 раздела 4.2 Правил.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса, дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.):

- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименованию и местонахождению органа, принимающего замечания и предложения.

4. Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 7 (семи) дней со дня публикации (распространения) сообщения о его проведении. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

5. Публичные слушания проводятся с обязательным участием представителя Комиссии, представителя Администрации города Изобильного, лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний или его представителя.

6. Протокол публичных слушаний в окончательном виде должен быть составлен не позднее 10 рабочих дней с момента их проведения и должен содержать поступившие в письменном виде замечания и предложения.

Далее процедура осуществляется в соответствии с п. п. 6, 7 раздела 4.2 настоящих Правил.

Глава 5 Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их изменения

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

- основные виды разрешенного использования – виды использования, определенные градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

- вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними, определенные градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны.

При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

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

3. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений, коммуникаций, обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным и вспомогательным при условии соблюдения технических регламентов.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

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

б) правообладателем получено заключение 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.

6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа исполнительной власти города

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

8. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования жилых помещений на нежилые и видов разрешенного использования нежилых помещений на жилые осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом исполнительной власти города Изобильного с соблюдением условий перевода и получением разрешения на реконструкцию в порядке, установленном градостроительным и жилищным законодательством при условии соблюдения технических регламентов.

При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

5.2 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Наличие вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенного означает, что для его применения необходимо специальное разрешение.

Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Администрации города Изобильного.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава Администрации в течение пяти дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в установленном порядке.

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

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

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, отраженной на Карте градостроительного зонирования (раздел 2).

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное (максимальное и (или) минимальное) количество этажей или предельную (максимальную и (или) минимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (коэффициент застройки – Кз);

- иные показатели.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства.

5.4 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Владельцы земельных участков, имеющих малые размеры (меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков), неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от 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 т.д. при соблюдении требований технических регламентов.

2. Соответствующая заявка заинтересованным лицом направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
- допустимы по требованиям эстетики, экологии, правил пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях (в соответствии с главой 4 настоящих Правил), куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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.

4. В целях информирования заинтересованных лиц Комиссией определяется время и место, где заинтересованные лица могут ознакомиться с информацией. Информация доводится до сведения заинтересованных лиц способами, определяемыми постановлением Главы города Изобильного.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Рекомендации Комиссии направляются Главе Администрации города Изобильного, который в течение семи дней принимает окончательное решение (постановление) о разрешении на отклонение или об отказе в

разрешении на отклонение от Правил с указанием причин принятого решения.

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

Глава 6 Положение о внесении изменений и дополнение в Правила. Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение Правил

6.1 Положение о внесении изменений и дополнений в Правила

1. Основанием для внесения изменений и дополнений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы города Изобильного, которое принимается ввиду необходимости учета изменений, произошедших в законодательстве Российской Федерации, Ставропольского края, в муниципальных нормативных правовых актах, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

2. Основаниями для рассмотрения главой города Изобильного вопроса о внесении изменений и дополнений в Правила являются:

а) несоответствие Правил генеральному плану города Изобильного, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Заявка должна содержать необходимые обоснования. Таковыми считаются доказательства того, что установленные Правилами ограничения:

1) могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения в случае, если предложение исходит от федеральных органов исполнительной власти;

2) могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения, в случае если предложение исходит от органов исполнительной власти Ставропольского края;

3) требуют совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки в случае, если предложения исходят от органов местного самоуправления;

4) в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений, в случае если предложения поступили от физических или юридических лиц в инициативном порядке.

4. Заявка представляется в Комиссию и содержит, помимо вышеуказанных обоснований, соответствующие предложения.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила 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 Изобильного.

Глава Администрации города Изобильного с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение 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.

6.2 Муниципальный земельный контроль

Муниципальный земельный контроль на территории города Изобильного осуществляется Администрацией города Изобильного в соответствии с Положением о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Изобильного, утвержденным постановлением Главы города Изобильного.

6.3 Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

2 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7 Порядок установления территориальных зон

1. На карте градостроительного зонирования города Изобильного устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города Изобильного;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной и непротиворечивой идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования (по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и недвижимости).

Указанные границы могут устанавливаться по:

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

Глава 8 Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Территория города Изобильного делится на зоны, которые отображаются на Карте градостроительного зонирования. Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и недвижимости, а также предельным значениям параметров разрешенного изменения земельных участков и недвижимости. В основе зонирования лежит разделение территории на функциональные, строительные и режимные зоны в соответствии с генеральным планом города.

2. Виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования:

- жилые зоны;
- общественно-жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственного использования;
- рекреационного назначения;
- специального назначения;
- режимных территорий;
- подсобных, садоводческих и дачных хозяйств;
- иные виды территориальных зон.

Глава 9 Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения условий, возможности и рациональности изменения среды обитания.

Согласование и утверждение регламентов осуществляется в составе схемы градостроительного зонирования, как его неотъемлемая часть.

Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент включает перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды разрешенного использования приведены в ст. 5.1.

4. Разрешенным считается такое использование территории и недвижимости, которое соответствует:

- градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования для соответствующей зоны, выделенной на карте регламентно-градостроительного зонирования;
- требованиям надежности и безопасности объектов, содержащихся в строительных и противопожарных нормах и правилах;
- документально и нормативно зафиксированным ограничениям на использование земельных участков.

5. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и могут быть разрешены путем внесения изменений в настоящие Правила.

Для каждой зоны (подзоны) устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков, являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

7. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства, расположенные на земельном участке не соответствуют утвержденному настоящими Правилами регламенту градостроительной деятельности в зоне размещения участка, или выходят за красные линии, приватизация участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования участка в соответствие с режимом, установленным регламентом.

8. Администрация города Изобильного имеет право устанавливать применительно к земельным участкам, а также к объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – прохода или проезда через земельный участок, использования части земельного участка в целях трассировки, эксплуатации и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения дренажных работ на земельном участке, временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ, свободного доступа к прибрежной полосе и др.

9. Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

10. Согласование и утверждение регламента осуществляется в составе карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

11. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

12. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

13. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями генерального плана города.

Глава 10 Градостроительные регламенты территориальных зон города Изобильный

В основу разработки карты градостроительного зонирования положена выполненная в генеральном плане схема функционального зонирования, представленная следующими зонами:

1) Жилая зона:

Ж1 – Зона индивидуальной застройки

Ж2 – Зона секционной среднеэтажной (2-3 этажа) застройки и высокоплотной малоэтажной жилой застройки

Ж3 – Зона секционной многоэтажной (4-5 этажей) жилой застройки

Ж-4 – Зона резерва развития зоны жилой застройки

2) Общественно-деловая зона:

ОД-1 – Зона общегородского центра

ОД-2 – Зона общественно-деловая – центров обслуживания жилых районов и подсистемы коммуникативного обслуживания

ОД-3 – Зона местных центров обслуживания микрорайонных образований

ОД-4 – Зона обслуживания промышленных районов и групп предприятий

ОД-5 – Зона реконструкции и развития общественного центра

ОЗО-1 – Зона размещения объектов здравоохранения, социального обеспечения и реабилитации

ОЗО - 2 – Зона размещения объектов среднего специального образования и внешкольной работы

3) Производственная зона:

П1 – Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности

П2 – Производственные зоны предприятий III класса вредности

П3 – Территории, резервируемые для развития производственной зоны

4) Зона инженерной и транспортной инфраструктур:

И1 – Зона полосы отвода железной дороги

И2 – Зоны объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

И3 – Зона основных инженерных сетей и сооружений

5) Рекреационная зона:

Р1 – Зона городских парков

Р-2 – Зона размещения объектов физкультуры и спорта

6) Зоны специального назначения:

С1 – Зона закрытых кладбищ и мемориальных парков

7) Зона сельскохозяйственного использования:

СХ1 – Зона сельскохозяйственных угодий

8) Зона садоводческих и дачных хозяйств:

СД1 – Зона садоводческих и дачных участков

9) Зоны с ограничением использования территорий:

Зз - Зона озеленяемых санитарно-защитных зон промпредприятий и шумозащитная зона

Зсзз – Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий и кладбищ.

Згг – Зона территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера (повышенный уровень грунтовых вод).

Збт–Зона благоустройства территории и регулирования русла реки Мутнянки

Звз – Водоохранная зона

Ззп – Прибрежная защитная полоса.

Ззр – Зона регулирования застройки (общегородского центра)

Ниже приводятся регламенты для каждой территориальной зоны.

1. Жилая зона:

Ж1 – Зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками.2. Блокированные жилые дома.3. Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (*)4. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы(*)5. Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые пункты милиции и др) (*)6. Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м(*)7. Здания органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения8. Зелёные насаждения общего пользования; площадки отдыха, детские, спортивные, хозяйственные, с элементами благоустройства и оборудования
Условно разрешённые виды использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Объекты бытового обслуживания (*)2. Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м (*)3. Приемные пункты прачечных и химчисток (*)4. Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения) (*)5. Аптеки, аптечные пункты, оптика (*)

6. Парикмахерские, салоны красоты (*)
7. Объекты общественного питания (*)
8. Почтовые отделения, телеграф, объекты связи (*)
9. Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы (*)
10. Объекты страхования, пенсионного обеспечения, отделения банков (*)
11. Объекты, площадью не более 80 кв.м, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях(*)
12. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, боксовые), на обособленном земельном участке
13. Ветлечебницы без постоянного содержания животных(*)
14. Физкультурные и спортивные площадки, физкультурно-оздоровительные комплексы (без трибун для зрителей), бассейны (*)
15. Площадки для выгула собак
16. Общественные туалеты

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Сооружения для размещения объектов коммунального хозяйства и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
3. Отдельно стоящие (не более 3,5 м высотой) или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, из расчёта 2 машиноместа на индивидуальный участок
4. Хозяйственные постройки
5. Сады, огороды, палисадники
6. Теплицы, оранжереи
7. Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы
8. Индивидуальные бани, надворные туалеты
9. Строения для содержания домашнего скота и птицы
10. Общественные резервуары для хранения воды
11. Зеленые насаждения общего пользования, площадки с элементами благоустройства и оборудования.
12. Парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
13. Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного

хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Пределные параметры разрешенного использования
земельного участка:**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 400 м², максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 1500 м² (в соответствии с Решением Совета города Изобильного Ставропольского края № 26 от 28 ноября 2006);
2. Новый возводимый жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (СП 30-102-99); в районах сложившейся усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями (ТСН 30-312-2006).
3. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до границ участка должно быть не менее 1 м (СП 30-102-99).
4. Этажность новых возводимых и реконструируемых объектов – не более 3-х этажей.
5. Коэффициент застройки земельного участка в соответствии с ТСН 30-312-2006.
6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не должно быть менее 3 м, до хозяйственных построек – менее 1 м. (СП 30-102-99).
7. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границ соседнего участка - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м (СП 30-102-99).
8. Размещение гаража для легковой машины допускается на расстоянии не меньше 1 м от границы участка.
9. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
10. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся

жидкости.

11. Вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
12. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V
13. Объекты видов использования, отмеченных (*) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

Планировочные и нормативные требования:

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. При новом строительстве размещение выполняется в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Здания жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства»

Ж2 – Зона секционной среднеэтажной (2-3) этажной застройки и высокоплотной малоэтажной застройки

Зона секционной среднеэтажной (2-3) этажной застройки и высокоплотной малоэтажной застройки (без индивидуальных участков), выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий среднеэтажной застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Основные виды разрешённого использования:

1. Многоквартирные жилые 2-3 этажные дома
2. Блокированные жилые 1-3 этажные дома
3. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования

4. Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
5. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
6. Амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м Пункты оказания первой медицинской помощи
7. Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые пункты милиции)
8. Помещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения
9. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей жителей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
10. Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
11. Зеленые насаждения общего пользования, площадки детские, отдыха спортивные, хозяйственные, с элементами благоустройства и оборудования

Условно разрешённые виды использования:

1. Объекты бытового обслуживания
2. Аптеки, аптечные пункты, оптика
3. Спортзалы, физкультурно-оздоровительные комплексы (с бассейном или без)
4. Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)
5. Предприятия общественного питания
6. Объекты страхования, пенсионного обеспечения, отделения банков
7. Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы (*)
8. Объекты, площадью не более 80 кв.м, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.). размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях
9. Ветлечебницы без постоянного содержания животных
10. Площадки для выгула собак
11. Общественные туалеты

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон;
2. Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

3. Объекты охраны общественного порядка
4. Хозяйственные постройки
5. Сады, огороды, палисадники
6. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)
7. Зеленые насаждения
8. Парковки. Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения легковых автомобилей перед объектами обслуживающих видов использования
9. Хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников

**Предельные параметры разрешенного использования
земельного участка:**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь):
 - а) минимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);
 - б) максимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);
 - в) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - 400 кв.м на один блок.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков 0 м, стен зданий с окнами 3м,
 - б) жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих улицах не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц;
 - в) по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания в квартирах в первых этажах.
3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
4. Коэффициент застройки земельного участка в соответствии с ТСН 30-312-2006
5. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и

- площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта
6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается.
 7. Соответствие применяемого вида использования требованиям предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий, должно быть подтверждено в составе проектной документации
 8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V класс.

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция выполняется в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные, СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства»

ЖЗ – Зона секционной многоэтажной (4-5) застройки

Выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной секционной застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Основные виды разрешённого использования:

1. Многоквартирные жилые 4-5 этажные дома
2. Многоквартирные жилые 2-3 этажные дома
3. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
4. Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
5. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
6. Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые

<p>пункты милиции)</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м. Пункты оказания первой медицинской помощи, станции скорой помощи 8. Помещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций 9. Оздоровительные комплексы (с бассейном или без) 10. Предприятия общественного питания (кафе, бистро, бары, столовые) 11. Объекты социального обеспечения, объекты страхования, пенсионного обеспечения 12. Аптеки, аптечные пункты, оптика 13. Почтовые отделения, телеграф, объекты связи 14. Объекты бытового обслуживания 15. Парикмахерские, салоны красоты 16. Отделения банков 17. Магазины продовольственные и промышленные (общей площадью не более 400 кв.м.) 18. Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения) 19. Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы 20. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей жителей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные) 21. Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей 22. Скверы. Зеленые насаждения общего пользования площадки отдыха детские, спортивные, хозяйственные с элементами ландшафтного дизайна
<p>Условно разрешённые виды использования</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Библиотеки, компьютерные клубы, досуговые центры 2. Гостиницы, гостевые дома 3. Пошивочные ателье, ремонт бытовой техники, прачечные самообслуживания; 4. Многоэтажные подземные и наземные гаражи, автостоянки на обособленном земельном участке 5. Культовые объекты 6. Ветлечебницы без постоянного содержания животных 7. Общественные туалеты 8. Площадки для выгула собак
<p>Вспомогательные виды разрешённого использования:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Сооружения для размещения объектов коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие

<p>установления санитарно-защитных зон</p> <p>2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), защитные сооружения гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций</p> <p>3. Зеленые насаждения</p> <p>4. Хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников</p>
<p>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка:</p>
<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:</p> <p>а) минимальная – не нормируется;</p> <p>б) максимальная – не нормируется.</p> <p>2. Минимальные отступы от стен зданий, строений, сооружений до границ земельных участков:</p> <p>а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами.</p> <p>б) жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих улицах не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц;</p> <p>в) по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.</p> <p>3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка 5 этажей, допускается устройство мансардных этажей</p> <p>4. Коэффициент застройки в соответствии с ТСН 30-312-2006</p> <p>5. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта</p> <p>6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается</p> <p>7. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного</p>

использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации

8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории- III класс
9. Уровень озеленения земельного участка в соответствии с ТСН 30-312-2006, 23 кв.м на 100 кв.м общей площади жилья.

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция выполняется в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»

Ж-4 - Территории, резервируемые для развития жилой зоны

Территория предназначена для резерва дальнейшего развития зоны жилой застройки

2. Общественно-деловая зона:

ОД1 – Зона общегородского центра

Зона общегородского центра выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения, объектов торговли, культуры, зрелищных, образования, здравоохранения, развития сферы социальных услуг, иных объектов обслуживания и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров использования объектов недвижимости.

Основные виды разрешённого использования:

1. Административные здания, органы государственной и исполнительной власти, местного самоуправления, здания общественных организаций, учреждений
2. Объекты социального обеспечения, пенсионного обеспечения, страхования
3. Суды, нотариальные конторы, адвокатские конторы, юридические консультации, прочие юридические учреждения
4. Кредитно-финансовые учреждения банки, отделения банков, издательства и редакционные офисы

5. Здания учебных заведений высшего, среднего специального, профессионального, дополнительного образования
6. Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны
7. Театры, концертные залы, кинотеатры, видео салоны, клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых залы многоцелевого и специализированного назначения, залы аттракционов и игровых автоматов, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе
8. Библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро
9. Здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм
10. Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.
11. Телевизионные и радиостудии
12. Пункты охраны порядка, отделения, участковые пункты милиции
13. Офисы, конторы различных коммерческих организаций, фирм, компаний, туристические и рекламные агентства
14. Универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы
15. Дворец бракосочетаний
16. Магазины, торговые комплексы, универмаги, торговые дома, ярмарки, выставки товаров
17. Предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)
18. Рынки
19. Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения
20. Аптеки, аптечные пункты, оптика
21. Автостанции
22. Объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов
23. Гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов
24. Издательства и редакционные офисы
25. Центры по предоставлению полиграфических услуг
26. Отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт, салоны связи
27. Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания
28. Фотосалоны, видеосалоны
29. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания

30. Некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
31. Объекты, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения, (ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях
32. Культурные объекты
33. Скверы. Зеленые насаждения общего пользования. Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
34. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
35. Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения легковых автомобилей
36. Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей

Условно разрешённые виды использования:

1. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
2. Жилые дома разных типов
3. Авторемонтные и сервисные мастерские
4. Коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности
5. Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)
6. Объекты, связанные с отправлением культа
7. Многоэтажные наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке. Гаражи боксового типа,
8. Общественные туалеты
9. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
10. Кемпинги, мотели
11. Бани, сауны, не требующие установления санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Сооружения объектов коммунального хозяйства и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны
3. Объекты охраны общественного порядка
4. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования

5. Площадки детские, спортивные, для отдыха
6. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
7. Автостоянки служебного транспорта
8. Хозяйственные площадки. Площадки для мусоросборников

Предельные параметры разрешенного использования земельного участка

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:

- а) минимальная – не нормируется;
- б) максимальная – не нормируется.

2 Минимальный отступ стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами

3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих улицах не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.

4. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается

6. Плотность населения принимается в соответствии с действующими нормами.

7. Соответствие применяемого вида использования требованиям, к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации

8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-III класс

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция выполняется в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения»

ОД2 – Общественно-деловая зона центров обслуживания

Общественно-деловая зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения объектов торговли, культуры, зрелищных, образования, здравоохранения, развития сферы социальных, иных объектов обслуживания и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона предусматривается для обеспечения условий формирования центров жилых районов.

Основные виды разрешённого использования:

1. Здания высших, средних специальных учебных заведений, учреждений дополнительного, профессионального, внешкольного образования
2. Здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм
3. Суды, нотариальные конторы, адвокатские конторы, юридические консультации, прочие юридические учреждения
4. Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.
5. Телевизионные и радиостудии
6. Концертные залы, кинотеатры, видео салоны, клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых, залы многоцелевого и специализированного назначения, залы аттракционов и игровых автоматов, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе
7. Административные здания, офисы, конторы организаций, учреждений фирм, компаний, банки, отделения банков, издательства и редакционные офисы, туристические и рекламные агентства
8. Универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы
9. Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны
10. Библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро

11. Магазины, торговые комплексы, универмаги, торговые дома, ярмарки, выставки товаров
12. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)
13. Рынки
14. Аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения
15. Автостанции
16. Гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов
17. Центры по предоставлению полиграфических услуг
18. Отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт, салоны по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи
19. Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
20. Фотосалоны, видеосалоны
21. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания
22. Некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
23. Объекты, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях
24. Культурные объекты
25. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
26. Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения легковых автомобилей
27. Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей
28. Скверы Зеленые насаждения общего пользования Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна

Условно разрешённые виды использования:

1. Жилые дома разных типов
2. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
3. Авторемонтные и сервисные мастерские
4. Коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности

5. Объекты, связанные с отправлением культа
6. Многоэтажные наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке
7. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
8. Общественные туалеты
9. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
10. Кемпинги, мотели
11. Бани, сауны, не требующие установления санитарно-защитных зон

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Объекты коммунального хозяйства. сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
3. Объекты охраны общественного порядка
4. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
5. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
6. Гаражи и автостоянки служебного транспорта
7. Зеленые насаждения, площадки с элементами благоустройства
8. Хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников

Предельные параметры разрешенного использования земельного участка

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:
 - а) минимальная – не нормируется;
 - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков
 - а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами
3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.
4. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а

на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.

5. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.
6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка 5 этажей, допускается устройство мансардных этажей
7. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта
8. Коэффициент застройки в соответствии с ТСН 30 - 312-306
9. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством
10. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации
11. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - III класс

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения»

ОД-3 – Зона местных центров обслуживания

Зона местных центров обслуживания выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов повседневного обслуживания населения, торговли, культуры, развития сферы социальных, услуг и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования:

1. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
2. Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.
3. Пункты охраны общественного порядка, отделения, участковые пункты милиции
4. Некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
5. Центры общения и досуговых занятий, залы для собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе
6. Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков, туристические и рекламные агентства, гостиницы
7. Универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения
8. Библиотеки
9. Магазины, торговые комплексы
10. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)
11. Аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения
12. Нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации
13. Отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт
14. Фотосалоны, видеосалоны, салоны связи
15. Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
16. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, салоны красоты и другие объекты обслуживания
17. Бани, сауны, не имеющие санитарно-защитных зон
18. Объекты, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному

<p>дому помещениях</p> <p>19. Зеленые насаждения общего пользования общего пользования объекты ландшафтного дизайна</p>
<p>Условно разрешённые виды использования:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Жилые дома разных типов 2. Объекты, связанные с отправлением культа 3. Многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке более 30 м/м 4. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения 5. Общественные туалеты 6. Кемпинги, мотели 7. Площадки для выгула собак
<p>Вспомогательные виды разрешённого использования:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон 2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны 3. Парковки. Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения автомобилей перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования 4. Площадки детские, спортивные, для отдыха 5. Хозяйственные постройки 6. Гаражи, автостоянки служебного транспорта 7. Хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников
<p>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами. 3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих улицах не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части

улиц.

4. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
6. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта
7. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
8. Соответствие применяемого вида использования требованиям к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации
9. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории – III класс

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения»

ОД-4 – Зона обслуживания производственных зон

Зона обслуживания территории производственных зон выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий,

предназначенных для размещения административных и деловых объектов, объектов повседневного обслуживания, торговли, развития сферы социальных, услуг для обслуживания комплексов производственных предприятий, а так же для развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешённого использования:

1. Офисы, административные здания предприятий производственной зоны
2. Административные здания, учреждения, офисы, конторы различных коммерческих организаций, фирм, компаний, рекламных агентств
3. Амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, аптечные пункты, оптика,
4. Кредитно-финансовые учреждения, отделения банков
5. Предприятия общественного питания - кафе, бистро, столовые
6. Продовольственные магазины
7. Гостиницы
8. Магазины промтоваров
9. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
10. Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения легковых автомобилей
11. Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей
12. Зеленые насаждения общего пользования, общего пользования объекты ландшафтного дизайна

Условно разрешённые виды использования:

1. Киоски, ларьки, торговые павильоны
2. Рынки
3. Магазины мелкооптовой торговли
4. Специализированные магазины
5. Выставочные, конференц-залы
6. Культовые объекты
7. Объекты, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях
8. Коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности
9. Рынки, ярмарки
10. Автосалоны
11. Культовые объекты

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
3. Объекты охраны общественного порядка
4. Зелёные насаждения
5. Наземные парковки
6. Хозяйственные постройки
7. Гаражи служебного транспорта
8. Автостоянки
9. Хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников

Предельные параметры разрешенного использования земельного участка

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:
 - а) минимальная – не нормируется;
 - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами.
3. Здания и сооружения следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц.
4. По красной линии допускается размещать общественные здания, здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
6. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством
7. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади)

территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации

8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - III класс

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция принимается в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения»

ОД-5 – Зона реконструкции и развития общественного центра

Зона реконструкции и развития общественного центра выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения, объектов торговли, культуры, образования, здравоохранения, развития сферы социальных, иных объектов обслуживания и формирования общественно-деловой застройки и создания комфортных условий проживания в жилой застройке, с целью развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования:

1. Жилые дома разных типов
2. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
3. Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования.
4. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
5. Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые пункты милиции)
6. Объекты социального обеспечения, пенсионного обеспечения, объекты, страхования
7. Амбулаторно - поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения
8. Аптеки, аптечные пункты, оптика
9. Магазины, торговые комплексы, универмаги, торговые дома, ярмарки, выставки товаров

10. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)
11. Библиотеки
12. Отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт
13. Объекты бытового обслуживания (приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания).
14. Магазины продовольственные и промышленных товаров (общей площадью не более 400 кв.м.)
15. Спортзалы, физкультурно-оздоровительные комплексы (с бассейном или без)
16. Административные здания, офисы различных фирм, учреждений.
17. Универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы
18. Музеи, выставочные залы, художественные салоны
19. Библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро.
20. Кредитно – финансовые учреждения, отделения банков
21. Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях
22. Гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов.
23. Объекты, связанные с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п.), размещаемые в отдельно стоящих, встроенных, пристроенных к индивидуальному дому помещениях
24. Культовые объекты
25. Центры по предоставлению полиграфических услуг, фотосалоны
26. Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей жителей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
27. Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
28. Скверы. Зеленые насаждения общего пользования, площадки отдыха детские, спортивные, с элементами ландшафтного дизайна

Условно разрешённые виды использования:

1. Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения).
2. Здания учебных заведений, высшего, среднего специального,

<p>профессионального, дополнительного образования</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности 4. Культурные объекты 5. Многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке 6. Общественные туалеты 7. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи 8. Кемпинги, мотели 9. Бани, сауны, не требующие установления санитарно-защитных зон 10. Площадки для выгула собак
<p>Вспомогательные виды разрешённого использования</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Сооружения для размещения объектов коммунального хозяйства, и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон 2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны 3. Парковки, подземные и полуподземные автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования 4. Гаражи, автостоянки служебного транспорта 5. Площадки с элементами благоустройства 6. Хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников
<p>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 0 м <ol style="list-style-type: none"> а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков -0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее, установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами 3. жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6м, на прочих улицах не менее 3м, но не более 25 м от края проезжей части улиц; 4. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями

общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.

5. Максимальная высота надземной части зданий не устанавливается
6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 9, допускается устройство мансардных этажей
7. Коэффициент застройки в соответствии со ТСН 30-312-2006;
8. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта
9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается
10. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством
11. Соответствие применяемого вида использования требованиям к вспомогательным видам разрешенного использования, в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий, должно быть подтверждено в составе проектной документации
12. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - III класс

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция принимается в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения» СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»

ОЗО-1 – Зона размещения объектов здравоохранения, социального обеспечения и реабилитации

Основные виды разрешённого использования:
Учреждения здравоохранения (независимо от форм собственности и административной подчинённости), социального обеспечения и реабилитации, оздоровительные учреждения.
Условно разрешённые виды использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Объекты культа2. Автостоянки
Вспомогательные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций3. Объекты охраны общественного порядка4. Отдельно стоящие и пристроенные лаборатории.5. Здания административно- бытовые. Хозяйственные постройки6. Аптеки и магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м7. Площадки для занятий физкультурой, площадки отдыха с элементами благоустройства, зеленые насаждения8. Гаражи для служебного транспорта9. Отделения связи10. Хозяйственные площадки, площадки для сбора мусора
Предельные параметры разрешенного использования земельного участка:
<ol style="list-style-type: none">1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:<ol style="list-style-type: none">а) минимальная – не нормируется;б) максимальная – не нормируется.2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков,<ol style="list-style-type: none">а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков -3 м, стен зданий с окнами 6м, не менее установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами.3. Границы участка разрешенного вида использования должны быть обеспечены возможностью необходимого количества подъездов по территории общего пользования

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства разрешенного вспомогательного вида использования на территории земельного участка не устанавливается
6. Соответствие применяемого вида использования требованиям к вспомогательным видам разрешенного использования в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий, должно быть подтверждено в составе проектной документации
7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - III класс
8. Уровень озеленения участков учреждений лечебных учреждений следует принимать в соответствии с действующими нормами не менее 50 % при новом строительстве (ТСН 30-312-2006), не менее 60% участка.

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

ОЗО-2 – Зона размещения объектов образования

Зона размещения объектов образования выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения учреждений среднего специального образования, в т.ч. специальных и специализированных учреждений образования, учреждений для внешкольных занятий, культуры и досуга, а так же с целью развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешённого использования:

1. Учреждения среднего специального образования, учреждения для внешкольных занятий, культуры и досуга
2. Учебные, лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские
3. Информационные и компьютерные центры
4. Предприятия общественного питания
5. Универсальные спортивные комплексы с плоскостными сооружениями

Условно разрешённые виды использования:

1. Автостоянки

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства

<p>инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций 3. Объекты охраны общественного порядка 4. Хозяйственные постройки, хозяйственные площадки 5. Зеленые насаждения, площадки отдыха для персонала предприятий с элементами благоустройства и оборудования 6. Площадки для сбора мусора
<p>Пределные параметры разрешенного использования земельного участка</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется б) максимальная – не нормируется 2. Минимальный отступ стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, бм, или на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими нормами 3. Границы участка разрешенного вида использования должны быть обеспечены возможностью необходимого количества подъездов по территории общего пользования. 4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается. 6. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а так же относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными элементами инженерно-технического обеспечения, не устанавливается 7. Соответствие применяемого вида использования требованиям к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации 8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории - III класс 9. Уровень озеленения участков учреждений образования следует принимать в соответствии с действующими нормами не менее 50 % при новом строительстве (ТСН 30-312-2006)
<p>Планировочные и нормативные требования:</p>
<p>При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и</p>

законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

5. Производственная зона:

П-1 - Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности

Зона производственных предприятий IV и V класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связаны непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры;

Основные виды разрешённого использования:

1. Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
2. Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля
3. Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
4. Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке
5. Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей
6. Открытые стоянки хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
7. Погрузочно-разгрузочные площадки

Условно разрешённые виды использования:

1. Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
2. Офисы, конторы, административные службы
3. Аптечные пункты
4. Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи
5. Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом
6. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, объекты торговли
7. Профессионально-технические учебные заведения
8. Объекты бытового обслуживания

9. Ветеринарные приемные пункты
10. Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон
11. Теплицы
12. Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия
13. Объекты складского назначения различного профиля
14. Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории
15. Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли
16. Пожарные части

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.
3. Административно-бытовые здания, хозяйственные постройки
4. Пункты оказания 1 помощи, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятиях
5. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), бытового обслуживания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий
6. Помещения охраны общественного порядка
7. Объекты и сооружения технического и инженерного обеспечения предприятий
8. Зеленые насаждения, площадки с элементами благоустройства и оборудования Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий
9. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора

Предельные параметры разрешенного использования земельного участка

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:
 - а) минимальная – не нормируется;
 - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, 0м, или на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве
3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений

<p>на территории земельного участка не устанавливается</p> <p>4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается</p> <p>5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается</p> <p>6. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством</p> <p>7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-IV-V класс</p>

Планировочные и нормативные требования:

<p>1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.</p> <p>2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89*).</p>

П-2 - Производственные зоны предприятий III класса вредности

Зона производственных предприятий III класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, имеющих санитарные зоны, размещения ограниченного числа объектов обслуживания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности 2. Коммунально-складские здания, сооружения
Условно разрешённые виды использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Автозаправочные станции 2. Производственные базы строительных и других материалов 3. Предприятия, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта 4. Автотранспортные предприятия 5. Объекты железнодорожного транспорта 6. Автобусные парки 7. Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке 8. Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей 9. Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия 10. Теплицы 11. Аптечные пункты 12. Офисы, конторы, административные службы 13. Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории 14. Отделения, участковые пункты милиции 15. Пожарные части 16. Объекты пожарной охраны 17. Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья 18. Объекты бытового обслуживания 19. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения 20. Ветеринарные лечебницы с содержанием животных 21. Ветеринарные приемные пункты 22. Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли 23. Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
Вспомогательные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования 2. Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. 3. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), объекты бытового обслуживания, связанные с непосредственным

<p>обслуживанием производственных и промышленных предприятий</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Открытые стоянки хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей 5. Погрузочно-разгрузочные площадки 6. Объекты, сооружения технического и инженерного обеспечения предприятий 7. Зеленые насаждения, площадки отдыха для персонала предприятий с элементами благоустройства и оборудования 8. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора
<p>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков -0 м, 3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается 4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается. 6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством 7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-III класс
<p>Планировочные и нормативные требования:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. 2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных

учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89*).

П-3 - Территории, резервируемые для развития производственной зоны

Территория предназначена для дальнейшего строительства и эксплуатации промышленных и коммунально-складских предприятий различных классов вредности.

4. Зона инженерной и транспортной инфраструктур:

И-1 – Зона полосы отвода железной дороги

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Вокзалы, станционные сооружения2. Размещение путей для пропуска железнодорожного транспорта; зданий и сооружений железнодорожного транспорта; автотранспортных переездов; площадок для складирования отправляемых и прибывающих грузов, погрузочно-разгрузочных площадок; сооружение прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных материалов) и иных объектов, обеспечивающих бесперебойное функционирование железных дорог3. Перегрузочные склады4. Остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта5. Магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.
Условно разрешённые виды использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Размещение в полосе отвода железной дороги, при соблюдении определенных условий, объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания; в санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, складов, учреждений коммунально-бытового назначения при условии соблюдения требований к озеленению санитарно-защитных зон.
Вспомогательные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов торговли и повседневного обслуживания, предназначенных для обслуживания и поддержания функционирования зоны.2. Открытые автостоянки, гаражи, гаражи-стоянки3. Объекты благоустройства территории

4. Инженерные сооружения
5. Зеленые насаждения специального назначения.

И-2 – Зона автотранспортных предприятий и коммунально-складских объектов

Основные виды разрешённого использования:

1. Управления, отделения, сооружения постов милиции, ГИБДД
2. Станции технического обслуживания и мойки автомобилей
3. Предприятия и объекты автотранспортного обслуживания
4. Коммунальные и складские объекты
5. Автовокзалы и автостанции
6. Остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта
7. Магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.
8. Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
9. Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей
10. Объекты складского назначения различного профиля
11. Погрузочно-разгрузочные площадки
12. Автозаправочные станции
13. Автошколы
14. Автосалоны

Условно разрешенные виды использования

1. Временные сооружения мелкорозничной торговли
2. Размещение малых архитектурных форм, рекламных щитов, въездных знаков (по согласованию с уполномоченным структурным подразделением)

Вспомогательные виды разрешённого использования

1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования видов использования.
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.
3. Объекты охраны общественного порядка
4. Административно-бытовые здания, хозяйственные постройки
5. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), бытового обслуживания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий
6. Авторемонтные предприятия
7. Объекты и устройства технического и инженерного обеспечения

предприятий

8. Зеленые насаждения, площадки отдыха для персонала предприятий с элементами благоустройства и оборудования
9. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора

**Предельные параметры разрешенного использования
земельного участка**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:
 - а) минимальная – не нормируется;
 - б) максимальная – не нормируется.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, 0 м, или на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве
3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается.
6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством

Планировочные и нормативные требования:

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89*).

И-3 – Зона основных инженерных сетей и сооружений

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Головные сооружения системы водоснабжения2. Очистные сооружения канализации3. Котельные4. Газораспределительные станции5. Электрические понижающие подстанции6. Магистральные сети и инженерные коммуникации.7. Охранные зоны инженерных сетей
Предельные параметры разрешенного использования земельного участка
<ol style="list-style-type: none">1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:<ol style="list-style-type: none">а) минимальная – не нормируется;б) максимальная – не нормируется.
Планировочные и нормативные требования:
<ol style="list-style-type: none">1. Строительство инженерных сооружений и сетей предусматривается в соответствии со СНиП 2.04. 01.85*, СНиП 2.04.02-84*, СНиП 2.04.03-85*, СНиП 2.05.06-85, СНиП 241-02-2003, РД 34.20.185-94, СПЗ1-110-2003, СанПиН 2.1.4.1074-01, СанПиН 2.1.4.1175-02, СНиП 42.01.-20022. При новом строительстве выбор инженерных решений должен производиться в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию инженерных сетей

5 Рекреационная зона:

Р-1 – Зона городских парков

Зона городских парков выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а так же размещения объектов рекреации и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Парки2. Скверы, аллеи, бульвары3. Мемориальные комплексы4. Площадки отдыха. Игровые площадки5. Физкультурные и спортплощадки.6. Малые архитектурные формы. Скульптура, скульптурные композиции. Фонтаны, иные объекты ландшафтного дизайна7. Прокат игрового и спортивного инвентаря8. Клубы многоцелевого и специализированного значения, дискотеки

9. Летние театры и эстрады. Танцплощадки
10. Рекреационные помещения для отдыха, павильоны
11. Озеленение
12. Оранжереи
13. Предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны)
14. Административно-хозяйственные корпуса
15. Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
16. Лодочные станции, причалы
17. Спасательные станции

Условно разрешённые виды использования:

1. Спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без)
2. Крытые и закрытые теннисные корты
3. Зрительные залы, кинотеатры, летние театры и эстрады
4. Места для пикников, вспомогательные строения
5. Тир
6. Инфраструктура для отдыха
7. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания
8. Объекты, связанные с отправлением культа
9. Гостиницы, мотели
10. Купальные бассейны. Пляжи
11. Оздоровительные комплексы. Сауны
12. Атракционы
13. Выставочные павильоны, торговые комплексы
14. Культовые объекты

Вспомогательные виды разрешённого использования

1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон
2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
3. Объекты охраны общественного порядка
4. Администрация, бытовые помещения, хозяйственные постройки
5. Здания и сооружения для обеспечения функционирования территории (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.д.)
6. Пункты оказания первой медицинской помощи
7. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
8. Подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения автомобилей
9. Гаражи. Автостоянки служебного транспорта
10. Зеленые насаждения и площадки для отдыха персонала

11. Общественные туалеты
10. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора
Пределные параметры разрешенного использования земельного участка
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется б) максимальная – не нормируется 2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается 3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается 4. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается. 5. Общая площадь объектов капитального строительства, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством 6. Уровень озеленения участков в соответствии со ТСН 30-312-2006, не менее 70% территории участка.
Планировочные и нормативные требования:
<p>При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.</p>

Р-2– Зона размещения объектов физкультуры и спорта

Зона размещения объектов физкультуры и спорта выделяется с целью сохранения существующей системы спортивных сооружений, и размещения новых крытых и открытых спортивных сооружений и комплексов и благоустройства территорий, а так же, размещения и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры;

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) – стадионы, мотодромы, бассейны, теннисные корты, спортивные площадки и т.д. 2. Универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы 3. Тренировочные базы

4. Зеленые насаждения общего пользования, игровые площадки, площадки для отдыха. Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна
Условно разрешённые виды использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Конноспортивные базы, велотреки, детские автодромы 2. Прокат игрового и спортивного инвентаря 3. Выставочные комплексы. 4. Зрелищные сооружения открытые и закрытые 5. Предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары) 6. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания 7. Гостиницы, мотели 8. Купальные бассейны Пляжи 9. Оздоровительные комплексы. Сауны 10. Автодромы детские, сооружения технических видов спорта
Вспомогательные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон 2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций 3. Администрация, бытовые помещения, офисы спортивных коммерческих и некоммерческих организаций 4. Здания и сооружения для обеспечения функционирования территории (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.д.) Хозяйственные постройки 5. Объекты охраны общественного порядка 6. Пункты оказания первой медицинской помощи 7. Общественные туалеты 8. Гаражи. Автостоянки служебного транспорта 9. Подземные и полуподземные автостоянки Парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования 10. Зеленые насаждения и площадки для отдыха персонала 11. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора
Предельные параметры разрешенного использования земельного участка
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:

- а) минимальная – не нормируется;
- б) максимальная – не нормируется.
- 2. Минимальные отступы стен зданий, строений от границ участков
 - а) минимальные отступы стен зданий, строений от границ участков бм, или установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами.
- 3. Максимальная высота надземной части зданий не устанавливается
- 4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается
- 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается.
- 6. Общая площадь объектов капитального строительства назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством
- 7. Соответствие применяемого вида использования требованиям к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации
- 8. Уровень озеленения участков в соответствии со ТСН 30-312-2006, не менее 50%

Планировочные и нормативные требования:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

6. Зоны специального назначения:

С1 – Зона закрытых кладбищ и мемориальных парков

Основные виды разрешённого использования:

- 1. Закрытые кладбища
- 2. Мемориальные парки
- 3. Аллеи, скверы

Условно разрешённые виды использования:

- 1. Здания и сооружения культового назначения
- 2. Мемориальные комплексы и монументы
- 3. Культовые объекты

Вспомогательные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты коммунального хозяйства, сооружения и устройства инженерно – технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования, не требующие установления санитарно-защитных зон 2. Объекты охраны общественного порядка 3. Резервуары для хранения воды 4. Административно-бытовые здания и помещения при основных объектах 5. Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей 6. Автостоянки 7. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора 8. Общественные туалеты 9. Зеленые насаждения 10. Открытые гостевые стоянки
Предельные параметры разрешенного использования земельного участка
<ol style="list-style-type: none"> 1. Площадь земельного участка: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется. 3) Минимальные отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров 2. Максимальная высота зданий – не нормируется
Планировочные и нормативные требования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с Федеральным Законом «О погребении и похоронном деле». 2. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

10. Зона сельскохозяйственного использования:

CX1 – Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Поля и участки для выращивания сельхозпродукции

<ol style="list-style-type: none"> 2. Луга, пастбища 3. Животноводческие фермы 4. Подсобные хозяйства 5. Лесозащитные полосы
<p>Условно разрешённые виды использования</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Строительство подсобных и хозяйственных сооружений, относящихся к обслуживанию данной зоны 2. Сооружения, связанные с хранением сельскохозяйственной продукции и ее переработкой
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты коммунального хозяйства и устройства инженерно – технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных и условно разрешенных видов использования 2. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Объекты защитных сооружений гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций 3. Объекты охраны общественного порядка 4. Ремонтные мастерские сельскохозяйственной техники 5. Хозяйственные постройки 6. Открытые и закрытые площадки для хранения сельскохозяйственной техники, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, легковых автомобилей 7. Объекты складского назначения различного профиля для хранения сельхозпродукции 8. Погрузочно-разгрузочные площадки 9. Зеленые насаждения, площадки отдыха для персонала предприятий с элементами благоустройства и оборудования 10. Хозяйственные площадки. Площадки для сбора мусора
<p align="center">Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется.
<p align="center">Планировочные и нормативные требования:</p>
<p>При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.</p>

СД-1 Зона садоводческих и дачных хозяйств

Зона выделена на основе существующих территорий для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке, для строительства сооружений, как сезонного, так и круглогодичного использования.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

Основные виды разрешённого использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Садовые и дачные дома2. Сады, огороды3. Здания администраций садовых объединений, пункты охраны общественного порядка4. Жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств
Условно разрешённые виды использования:
<ol style="list-style-type: none">1. Индивидуальные жилые дома;2. Предприятия торговли, обслуживания и общественного питания, павильоны для сезонной торговли.3. Открытые гостевые площадки;4. Остановки общественного транспорта;5. Резервирование участков для объектов социальной инфраструктуры (при переводе коллективных садоводческих товариществ в места постоянного проживания)
Вспомогательные виды разрешённого использования
<ol style="list-style-type: none">1. Объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства садовых, дачных домов, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а так же площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки расположенные в границах земельного участка объекта2. Хозяйственные постройки (сарай, летние кухни, бани и т.д.), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод); постройки для содержания мелких домашних животных (при условии содержания их только в границах собственного земельного участка);
Предельные параметры разрешенного использования земельного участка:
<ol style="list-style-type: none">1. Минимальная площадь земельного участка для строительства усадебного жилого дома — 0,06 га, максимальная площадь — 0,12 га;2. Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта

улицы (проезда) – 15,0 м;

3. Коэффициент застройки земельного участка не более 0,3;
4. Минимальный отступ от красной линии улиц – 5,0 м;
5. Минимальный отступ хозяйственных построек от смежных границ участка – 1,0 м, для садовых домов – 3,0 м (допускается строительство хозяйственных построек и садовых домов на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка);
6. До границы соседнего земельного участка минимальные расстояния:
 - от садового дома – 3 м;
 - от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;
 - от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;
 - от стволов высокорослых деревьев – 2 м;
 - от кустарников – 1 м;
 - от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;
7. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон садового дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;
8. Размещение одиночных или двойных построек для скота и птиц на расстоянии от окон садового дома – не менее 15 м;
9. Этажность основных строений до 2-х этажей, с условием соблюдения противопожарных, санитарных норм и иных норм;
10. Максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 м, до конька скатной кровли – не более 6,0 м;
11. Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
12. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам основного строения, расположенного на ограждаемом участке. По меже с соседним земельным участком ограждение должно быть высотой не более 2-х метров и выполняться из свето-аэропрозрачного материала. Высота ограждения по меже с соседним земельным участком может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних земельных участков.
13. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию

собственного участка.

Расстояние между строениями измеряется до наружных поверхностей стен строений.

Планировочные и нормативные требования:

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», ТСН 30-312-2006

Зоны с ограничением на использование территорий:

Зсзз Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий

В зоне Зсзз - запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий, запрещается размещение:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий пищевой промышленности;
- предприятий по производству посуды, тары, оборудования для пищевой промышленности;
- складов готовой продукции;
- предприятий по производству воды и напитков для питьевых целей;
- комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивных сооружений;
- общеобразовательных учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений.

Зсзз- Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон кладбищ

1. Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III

класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

2. Не допускается размещать в санитарно защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой 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.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Зз – Озеленяемая санитарно-защитная зона промышленных предприятий и шумовая зона

Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах промышленных предприятий

1. Условно разрешенные виды использования территории

1.1. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников основного 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, научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, 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.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – не превышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

1.2. Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой 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.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

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.

2.2. Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население

1. Условно разрешенные виды использования территории

1.1. На территории существующих санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах в жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Допускаются к размещению в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ разрывов или зон.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.

1.2. Санитарный разрыв для железнодорожных путей устанавливается от крайнего рельса до жилой застройки шириной 100 м.

При размещении путей в выемке глубиной не менее 4 м или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.

1.3. Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. 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.

2.2. Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

1. Условно разрешенные виды использования территории

1.1. Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

1.2. Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

- использование защитных лесопосадок;

- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

1.3. Размещение в зонах негативных воздействий электромагнитных полей объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. 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.

2.2. Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены к размещению больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения.

2.3. В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций

1. Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натуральных измерений.

2. Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натуральных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов

1. Условно разрешенные виды использования территории

Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- размещать технологические постройки и сооружения;
- выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;
- выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

2. Запрещенные виды использования территории

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.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи

1. Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

2. Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов

1. Условно разрешенные виды использования территории

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории

1. Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Ззп - Прибрежная защитная полоса

Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов

1. Условно разрешенные виды использования территории

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена 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.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

Земельные участки в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и

гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов.

Звз Водоохранная зона

Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов

1. Условно разрешенные виды использования территории

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

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

Зчс - Территория, подверженная воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера

Регламенты использования территории и требования к ней определяются СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СНиП 2.07.01.-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утверждённой проектной документацией

Згг - Территория, подверженная воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера (повышенный уровень грунтовых вод)

Згг - Территория, подверженная воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера включает территории с повышенным уровнем грунтовых вод.

Для использования территорий под жилую застройку необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории:

- понижение уровня грунтовых вод,

- устройство дренажных систем,
- организация и очистка поверхностного стока.

Збт-Зона благоустройства территории и регулирования русла реки

Збт-Зона благоустройства территории и регулирования русла реки Мутнянки включает территории, для использования которых необходимо выполнение мероприятий по инженерной подготовке территории.

На основании технико – экономического обоснования и градостроительной ценности генеральным планом г. Изобильный предусмотрены следующие мероприятия:

- регулирование русла реки Мутнянки
- выполнение полного благоустройства прибрежно – склоновых территорий в составе: срезка, планировка, закрепление склонов;
- организация поверхностного стока;
- дренирование территории; противооползневые и берегоукрепительные мероприятия;
- агролесомелиорация.

Зозн – Зона регулирования застройки общегородского центра

Зозн – Зона регулирования застройки общегородского центра. В Генеральном плане города Изобильный выделяется особая зона в центре города – вдоль улиц Первомайской, пр. Ленина, ул. Чапаева, ул. Колхозной. Это зона сложившейся застройки, имеющей архитектурное и историческое значение.

Основная цель выделения такой зоны – сохранение существующей архитектурной среды, недопущение включения в неё объектов (зданий, строений и сооружений), не соответствующих сложившейся среде по критериям внешнего вида.

Решением Совета города Изобильный Ставропольского края границы зоны регулирования застройки могут быть уточнены и расширены.

В зоне регулирования застройки допускается:

- работы, связанные с восстановлением утраченной исторической планировки или её фрагментов;
- воссоздание исторической застройки и её утраченных элементов с реконструкцией и восстановлением зданий и сооружений;
- снос, вынос дисгармонирующих объектов, наносящих физический или эстетический ущерб сложившейся архитектурной среде.

В зоне регулирования застройки не допускается:

- нарушение планировочной структуры, среды и ландшафта данной зоны;
- нарушение условий благоприятного обзора отдельных, представляющих архитектурную и историческую ценность зданий и строений; памятников, территории парков;

- нарушение физической сохранности представляющих архитектурную и историческую ценность зданий и строений памятников;
- благоустройство, освещение, размещение строений и сооружений, устройство автостоянок, нарушающих сложившуюся архитектурную среду данной зоны;
- нарушение исторически сложившейся планировки;
- размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейны.

Допускается:

- новое жилищное строительство и общественное строительство, этажность и плотность которого ограничивается;
- снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность);
- благоустройство.

Для данной зоны обязательно полное соответствие габаритов, архитектурного решения и масштабного строя новых зданий и строений сложившейся застройке.

Этажность должна быть приближена к этажности существующих в непосредственной близости зданий памятников, но не более установленной ограничением до 5-ти и этажей (на каждой из территорий).

Ширина корпуса не более 40 м.

В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки.