



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯЗЫ
ХАКАСИЯ РЕСПУБЛИКАЗЫ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СОЛНЕЧНОГО СЕЛЬСОВЕТА

РЕШЕНИЕ

28 декабря 2011

с. Солнечное

№ 320

**Об утверждении Положения о правилах
землепользования и застройки на территории
муниципального образования Солнечный сельсовет**

В соответствии с п.20 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п.25 части 1 статьи 30 Устава муниципального образования Солнечный сельсовет

Совет депутатов Солнечного сельсовета **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования Солнечный сельсовет (согласно приложения)
2. Направить настоящее Решение главе Солнечного сельсовета Н.Н. Сергееву для подписания и обнародования.

Глава Солнечного сельсовета

Н.Н.Сергеев

ПОЛОЖЕНИЕ
о правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования
Солнечный сельсовет

I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. Общие положения

1.1. Положение разработано с учетом генерального плана муниципального образования Солнечный сельсовет – основного градостроительного документа, определяющего в интересах населения на современном этапе и на перспективу условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития его территорий, зонирование, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, требования к сохранению объектов культурного наследия, зон особо охраняемых природных территорий, садоводческих и огороднических земельных участков, а также в соответствии с утвержденными градостроительными документами.

1.2. Положение устанавливает порядок осуществления градостроительной деятельности в части предоставления земельных участков для строительства, использования и изменения объектов недвижимости на территории муниципального образования и распространяется на всех участников предпроектной, проектной и строительной деятельности.

2. Порядок подготовки, утверждения и внесения изменений в правила землепользования и застройки

2.1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки, утверждение правил и внесение в них изменений осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2.3. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

2.4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия).

2.5. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2.6. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте муниципального образования (официальном сайте муниципального района) в сети "Интернет".

2.7. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном для подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.

2.8. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план поселения или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, межселенных территориях;

физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если 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.

2.9. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением, изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

2.10. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. Виды территориальных зон и общие требования к их застройке и реконструкции

3.1. Генеральным планом, схемами градостроительного зонирования на территории муниципального образования определяются территориальные зоны различного функционального назначения, их границы, а также градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

3.2. По функциональному назначению территориальные зоны подразделяются на следующие виды:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны специального назначения;
- зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий.

3.3. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами разной этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, а также для жилой застройки иных видов.

В жилых зонах размещаются объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, допускается строительство иных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду. К жилым зонам также относятся территории для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, расположенные в пределах муниципального образования.

3.4. В состав общественно-деловых зон включаются:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

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

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, включаются жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3.5. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений транспорта, путей сообщений между поселениями.

В санитарно-защитных зонах промышленных, транспортных, коммунальных и складских объектов не допускается новое строительство жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производственных объектов сельскохозяйственной продукции.

Производственные предприятия, предусмотренные к выносу в соответствии с генеральным планом муниципального образования, должны быть перепрофилированы, реконструированы и технологически переоснащены и усовершенствованы или перенесены на другие площадки.

Производственные предприятия разрабатывают и утверждают в установленном порядке проекты санитарно-защитных зон и обеспечивают их реализацию, в том числе расселение жителей жилых домов, попадающих в санитарно-защитные зоны, за счет средств этих предприятий.

3.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

Правила проектирования и согласования инженерных коммуникаций на территории муниципального образования устанавливаются главой муниципального образования.

3.7. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

3.8. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

3.9. В состав территориальных зон включаются зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

3.10. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

3.11. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий используются для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования.

3.12. Застройка территориальных зон должна осуществляться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, по согласованной и утвержденной в установленном порядке разрешительной и проектной документации на строительство.

3.13. В случае возведения объектов на территории, занятой зданиями, принадлежащими юридическим или физическим лицам, заказчик на основе проектных решений обязан в установленном законодательством порядке осуществить их снос.

3.14. Основными регулирующими факторами при проектировании и строительстве объектов в территориальных зонах являются линии градостроительного регулирования, в том числе:

границы предоставленных под строительство земельных участков, определенные документами на землепользование;

красные линии застройки;

линии регулирования застройки;

границы охранных зон, зафиксированные в утвержденной градостроительной документации;

поперечные профили улиц.

3.15. Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки соответствующих зон поселения или специальными проектами и наносятся на материалы дежурного плана и топографическую основу.

3.16. Поперечные профили улиц разрабатываются в проектах планировки или в специальных проектах. Они отражают наземное и подземное содержание улиц и являются составной частью документации красных линий застройки.

4. Предоставление земельных участков для строительства

4.1. Предоставление земельных участков для строительства объектов недвижимости осуществляется в соответствии с генеральным планом муниципального образования, проектами планировки и застройки территорий, другой документацией по планировке территорий.

4.2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется местной администрацией с проведением работ по их формированию:

без предварительного согласования мест размещения объектов;

с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4.3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

4.4. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти в постоянное (бессрочное) пользование.

4.5. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется местной администрацией при наличии утвержденной документации по планировке территории в следующем порядке:

4.5.1. Проведение работ по формированию земельного участка с обязательной публикацией сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4.5.2. Проведение государственного кадастрового учета земельного участка.

4.5.3. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

4.5.4. Подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

4.6. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места расположения объекта осуществляется местной администрацией в следующем порядке:

4.6.1. Выбор земельного участка для строительства и принятие в соответствии с действующим законодательством решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

4.6.2. Проведение работ по формированию земельного участка.

4.6.3. Государственный кадастровый учет земельного участка.

4.6.4. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

4.7. Выбор земельного участка для строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4.8. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

4.9. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного Земельным кодексом Российской Федерации.

4.10. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

4.11. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

5. Объекты жилищно-гражданского, производственного и иного назначения

5.1. Основанием для начала строительства объектов жилищно-гражданского, производственного и иного назначения является наличие:

правового акта главы местной администрации о предоставлении земельного участка или протокола о результатах торгов;

документа о праве на землепользование;

проектной документации на строительство;

разрешения на выполнение строительно-монтажных работ органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора.

5.2. Проектирование и строительство объектов должно осуществляться комплексно, с учетом градостроительных особенностей прилегающих территорий и существующей застройки. Строительство на территориях школ и детских дошкольных учреждений объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

5.3. Изменение назначения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными градостроительными нормативами и правилами уровня обслуживания населения, не допускается. При реконструкции объектов изменение их назначения осуществляется на основании решения главы местной администрации.

5.4. Предусмотренный проектом снос объектов недвижимости на предоставленном для строительства земельном участке осуществляется за счет средств заказчика.

5.5. Заказчик может вносить изменения в утвержденный проект объекта, находящегося в стадии строительства или реконструкции, с согласия проектной организации и автора проекта, а в случае изменений требований архитектурно-планировочного задания или других исходных документов – после согласования с органами и службами, выдавшими эти документы.

6. Объекты благоустройства и озеленения рекреационных зон

6.1. Благоустройство и озеленение территорий рекреационных зон (парков, скверов, бульваров, площадей, улиц и транспортных магистралей, набережных и других общих мест отдыха), а также их реконструкция осуществляются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

6.2. Благоустройство и озеленение территорий жилых микрорайонов и кварталов, объектов социального, культурно-бытового назначения и других объектов определяются проектами застройки и проектной документацией на отдельные объекты, согласованной в установленном порядке. Приемка в эксплуатацию объектов без выполнения этих видов работ не допускается.

7. Объекты инженерного обеспечения и транспорта

7.1. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с утвержденными генеральными схемами развития водоснабжения, канализования, теплоснабжения, ливневой канализации, телефонизации, радиодифференциации и газоснабжения.

7.2. Прокладка магистральных коммуникаций, как правило, должна производиться подземным способом по территориям транспортных магистралей и улиц, а также другим территориям, специально предоставленным для этих целей.

Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями.

7.3. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц и магистралей.

7.4. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений не допускается.

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

7.6. Владельцы подземных, наземных и надземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в местную администрацию все изменения, связанные с их проектированием, строительством и эксплуатацией.

При прокладке сетей производитель работ обязан:

произвести разбивку в натуре осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

до приемки в эксплуатацию проложенных трасс инженерных коммуникаций выполнить исполнительную съемку.

7.7. В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов, кроме пассивной защиты их от коррозии, предусматривается электрохимическая защита от блуждающих токов, проектирование и строительство которой должно осуществляться организациями, имеющими соответствующую лицензию, а эксплуатация – специализированной службой.

7.8. Возведение, расширение и реконструкция транспортной сети осуществляются в соответствии с генеральной схемой развития муниципального транспорта, на основании документации, разработанной проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию.

7.9. Устройство новых и реконструкция действующих транспортных коммуникаций (автомобильных дорог, трамвайных путей, троллейбусных линий) должны осуществляться комплексно, одновременно с прокладкой новых и реконструкцией существующих инженерных коммуникаций.

В проектах магистралей необходимо закладывать комплекс мероприятий по снижению уровня шума и загазованности в жилых зонах от автомобильного транспорта.

8. Гаражи и стоянки личного автотранспорта, коллективные овощехранилища

8.1. Основными видами хранения автотранспорта принимаются крытые и открытые площадки-стоянки, подземные, надземные многоэтажные гаражи, как правило, манежного типа. Для организации площадок-стоянок могут быть использованы цокольные и подвальные этажи зданий.

8.2. Размещение гаражей-стоянок личного и служебного легкового автотранспорта должно осуществляться на территориях, предусмотренных градостроительной и проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.

8.3. Объемно-планировочные решения гаражей и стоянок определяются архитектурно-планировочным заданием и проектной документацией в зависимости от особенностей участка строительства (условия подъезда, выезда, характера застройки и др.).

8.4. В жилых районах и микрорайонах предусматривается размещение коллективных подземных овощехранилищ для хранения населением сельскохозяйственных продуктов. Овощехранилища в виде подземных сооружений размещаются на дворовых территориях в соответствии с действующими нормативами и на основании проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

II. Особые требования

9. Внешнее оформление территории муниципального образования

9.1. Внешнее благоустройство, освещение улиц и площадей, набережных, подсветка зданий и сооружений, произведений скульптуры, реклама, газосветные установки, оформление витрин, вывески, указатели, ограждения, размещение оборудования и малых архитектурных форм, объектов мелкорозничной торговли, праздничное оформление территории муниципального образования, ремонт и покраска фасадов зданий осуществляются по проектам, разработанным на основании архитектурно-художественных и технических заданий на конструктивное решение, согласованных в местной администрации.

9.2. Персональную ответственность за исполнение в натуре архитектурно-художественной части проекта и конструктивное решение несет заказчик объекта. Объект не подлежит приемке в эксплуатацию, если он не соответствует проекту, согласованному местной администрацией.

9.3. При проведении указанных в подпункте 9.1. видов работ необходимо учитывать:

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

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

9.4. Все виды работ, в том числе указанные в подпункте 9.1, на объектах культурного наследия, а также в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зонах охраняемого природного ландшафта осуществляются по проектам, дополнительно согласованным со специально уполномоченным государственным органом охраны памятников истории и культуры.

9.5. Для отделки фасадов существующей застройки должны применяться долговечные высококачественные материалы и красители.

9.6. Размещение и архитектурно-художественное решение временных объектов (киосков, павильонов, площадок и др.) согласовывается с местной администрацией и осуществляется в соответствии со специальным положением, утвержденным главой местной администрации.

9.7. К работе по оформлению эстетического облика поселения привлекаются творческие союзы архитекторов, дизайнеров, художников.

10. Охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и застройка в зонах охраны

10.1. Особый порядок осуществления градостроительной деятельности на территории муниципального образования устанавливается в случаях, когда:

объект является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), или выявленным объектом культурного наследия, или объектом, обладающим признаками объекта культурного наследия; объект находится в зоне охраны объектов культурного наследия.

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

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

10.2. Все объекты, отнесенные согласно действующему законодательству к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры), включаются в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

На топографической основе для проектирования и строительства в соответствии с проектом зон охраны объектов культурного наследия и по согласованию с государственным специально уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия должна быть нанесена информация о границах закреплённой за памятником территории, границах его охранной зоны и границах зон регулирования застройки, адресная информация.

Для объектов культурного наследия, по которым границы зон охраны еще не утверждены в установленном порядке, государственным специально уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия определяются временные границы.

10.3. При предоставлении земельных участков под строительство на территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешительная документация должна согласовываться с государственным специально уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

10.4. Условия и требования к ремонту, консервации, реставрации и приспособлению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия выдаются специально уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия в виде ремонтно-реставрационного задания.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при наличии заключения специально уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии на территории, подлежащей освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

10.5. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, перечисленных в пункте 10.1., подлежат согласованию в государственном специально уполномоченном органе охраны объектов культурного наследия. На территории памятника или ансамбля проектирование и проведение каких-либо иных работ, кроме работ по сохранению данного объекта, запрещается. Землеустроительные, земляные, строительные и иные хозяйственные работы, способные прямо или косвенно причинить вред объекту культурного наследия, выявленному объекту, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственного специально уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия и государственной экологической экспертизы.

Проектирование и выполнение всех видов работ на объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) и в зонах их охраны осуществляются на основании соответствующей лицензии.

10.6. При завершении реставрационных и иных работ на объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), выявленных объектах культурного наследия, данные объекты принимаются в эксплуатацию комиссией, возглавляемой представителем государственного специально уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия, с участием представителей местной администрации. Представитель государственного специально уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия входит в состав комиссии по приемке объекта в эксплуатацию при завершении строительства или реконструкции в зонах регулирования застройки, зонах охраняемого природного ландшафта.

Приемка в эксплуатацию после проведения ремонтно-реставрационных работ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), выявленных объектов культурного наследия оформляется актом, который составляется по форме, установленной законодательством об охране объектов историко-культурного наследия, и является основанием для внесения изменений в технические паспорта объектов и иную техническую документацию, и подлежит хранению в государственном специально уполномоченном органе охраны объектов культурного наследия.

11. Использование недр и подземных пространств

11.1. Проектирование и строительство объектов в местах залегания полезных ископаемых, а также размещение в указанных местах подземных сооружений допускается с разрешения территориального органа управления государственным фондом недр и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

11.2. В градостроительную документацию всех видов в соответствии с заданием на ее разработку включаются разделы об охране недр, окружающей природной среды, о рациональном использовании природных ресурсов и землеустройстве.

11.3. Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора без возмещения производственных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

12. Охрана окружающей природной среды

12.1. Разработка документации по планировке территории и проектной документации, строительство и реконструкция территорий, зданий, строений и сооружений должны осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил с учетом состояния территорий поселения и ограничений в области экологической безопасности, установленных территориальными комплексными схемами охраны природы и природопользования, а также с учетом последствий вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

В составе документации по планировке территории и проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия по охране окружающей природной среды, обусловленные заданием на проектирование в соответствии с разрешительной документацией.

12.2. При разработке документации по планировке территории должны предусматриваться:

конкретные мероприятия по охране и оздоровлению территорий поселения, водного и воздушного бассейнов муниципального образования от загрязнения атмосферными выбросами вредных веществ, производственными стоками и промышленными отходами строящихся и реконструируемых объектов;

организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других объектов, водоохраных зон рек и их притоков, водохранилищ и прочих водоемов на территории муниципального образования;

опережающее строительство водо- и воздухоохраных сооружений по отношению к производственным объектам;

внедрение малоотходных и безотходных, с замкнутым циклом производства, технологий для вновь строящихся и реконструируемых объектов, включающих оборотное водоснабжение, обеспечивающих значительное сокращение выбросов в агрегатосферы.

12.3. Собственники, владельцы, пользователи, арендаторы земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности обязаны соблюдать требования охраны окружающей природной среды и экологической безопасности, предусмотренные действующим законодательством и документацией по планировке территории.

13. Требования к ведению инженерно-геодезических работ

13.1. Настоящие требования и правила ведения инженерно-геодезических работ для строительства в границах муниципального образования распространяются на:

производство инженерно-геодезических изысканий – топографические работы;
инженерно-геологические изыскания.

13.2. Все виды инженерных изысканий могут производиться только при наличии лицензии, оформленной в установленном порядке.

13.3. Координацию и управление изыскательскими работами на территории муниципального образования осуществляет местная администрация, которая создает фонды хранения топографических и картографических материалов территории и осуществляет деятельность по внесению текущих изменений в них по всем объектам строительства в поселении.

III. Градостроительные регламенты и зонирование

14. Градостроительные регламенты

14.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

14.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

видов территориальных зон;

требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

14.3. 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.

14.4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами

культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

в границах территорий общего пользования;
занятые линейными объектами.

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

14.6. Реконструкция указанных в пункте 14.5. объектов капитального строительства осуществляется только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

14.7. В случае, если использование указанных в пункте 14.5. земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

14.8. Территория муниципального образования делится на территориальные зоны и подзоны, в пределах которых действует градостроительный регламент в виде совокупности параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости.

14.9. Рекреационная зона.

14.9.1. Природная подзона рекреационной зоны.

14.9.1.1. Разрешенные виды использования земельных участков и временных объектов:

леса, лесопарки;

участки древесно-кустарниковой растительности;

рощи;

пляжи;

водоемы природные;

временные объекты, связанные с организацией отдыха спортивно-оздоровительных мероприятий спорта и туризма;

магистральные сети, объекты инженерной инфраструктуры, связанные с эксплуатацией объектов данной зоны.

14.9.1.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и временных объектов:

конструктивные требования к временным объектам;

предельные размеры земельных участков, необходимых для эксплуатации временных объектов, определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением временного объекта.

14.9.2. Подзона отдыха и оздоровления рекреационной зоны.

14.9.2.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

леса, лесопарки;

участки древесно-кустарниковой растительности;

парки культуры и отдыха;

детские парки;

спортивные парки;

выставочные парки;

сады ботанические;

сады поселения;

сады селекционные;

сады фруктовые;

питомники древесных и кустарниковых растений;

цветочно-оранжерейные хозяйства;

скверы;

бульвары;

пляжи;

пруды, озера, водохранилища, искусственные декоративные водные сооружения;

водные объекты отдыха;

открытые спортивно-физкультурные сооружения и площадки;
спортивные здания и крытые спортивные сооружения и их комплексы;
стадионы;
ипподромы, мотодромы, автодромы, картодромы;
спортивные тренировочные базы, оздоровительные лагеря;
спортивно-зрелищные залы;
объекты культурно-развлекательного назначения (клубы, дома культуры, центры досуга, танцзалы, дискотеки, казино и др.);
открытые эстрады, танцплощадки;
аттракционы;
оздоровительные комплексы;
банно-оздоровительные комплексы;
санатории, санатории-профилактории;
аптеки;
объекты отдыха и туризма (дома отдыха, лагеря и базы отдыха, пансионаты, центры обслуживания туристов);
гостиничные предприятия;
мотели, кемпинги;
дома-интернаты для инвалидов, престарелых, ветеранов войны и труда, дома-интернаты для детей;
психоневрологические интернаты;
культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри и другие культовые сооружения);
мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;
предприятия общественного питания;
временные сооружения для обслуживания населения;
общественные уборные;
автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, общественного пользования вместимостью до 300 автомобилей, предназначенные для обслуживания объектов данной подзоны;
сооружения постов милиции, ГИБДД;
пристани, береговые базы маломерного флота;
остановочные платформы;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
пешеходные переходы, надземные и подземные;
пешеходные тротуары, площади;
малые архитектурные формы, рекламные установки;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с эксплуатацией объектов данной зоны.

14.9.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.10. Общественно-деловая зона.

14.10.1. Многофункциональная деловая подзона общественно-деловой зоны.

14.10.1.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

архивы;
здания организаций кредитования, страхования и коммерческого назначения (банки, отделения банков и т.п.), административные здания;
здания общественных организаций;
здания органов публичной власти и управления (органы исполнительной и законодательной власти, органы местного самоуправления), судов;
информационные центры;
проектные и конструкторские организации;
научно-исследовательские институты;
управления, отделения военных комиссариатов;
учреждения для проведения гражданских обрядов, похоронные бюро;
юридические консультации, нотариальные конторы;
телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;
отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;
библиотеки;

музеи и выставочные залы;
объекты культурно-развлекательного назначения (клубы, дома культуры, центры досуга, аттракционы, танцзалы, дискотеки, казино и др.);
зрелищные объекты (театры, концертные залы, кинотеатры, цирки и др.);
спортивно-зрелищные залы;
открытые эстрады, танцплощадки;
культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри и другие культовые сооружения);
мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;
рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры;
предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты);
предприятия общественного питания;
предприятия бытового обслуживания;
временные сооружения для обслуживания населения;
бани, банно-оздоровительные комплексы;
прачечные и химчистки самообслуживания;
многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения, перечисленные в разрешенных видах использования земельных участков и других объектов недвижимости данной подзоны;
лечебно-профилактические учреждения стационарного типа, родильные дома;
поликлиники, диспансеры;
станции скорой медицинской помощи;
аптеки;
открытые спортивно-физкультурные сооружения, ипподромы;
спортивные здания и крытые сооружения;
физкультурно-спортивные, физкультурно-оздоровительные и оздоровительные комплексы;
детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные и объединенные с начальной школой;
школы общеобразовательные, специализированные школы, межшкольные учебно-производственные комбинаты;
учреждения среднего специального образования;
учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;
высшие учебные заведения;
учебные заведения для подготовки и повышения квалификации специалистов;
внешкольные учреждения;
жилые здания секционного типа;
жилые здания галерейного и коридорного типа;
общежития;
специализированные жилые дома для инвалидов;
автостоянки надземного закрытого и открытого (постоянные и временные) типа, подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 300 автомобилей;
автовокзалы, аэровокзалы, конечные остановки троллейбусов;
трансгентства, кассы;
пожарные депо;
водоемы природные и искусственные;
зеленые насаждения общего пользования;
бульвары, скверы;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
пешеходные переходы, надземные и подземные;
пешеходные тротуары, площади;
малые архитектурные формы, рекламные установки;
жилищно-эксплуатационные предприятия;
здания гостиничных предприятий;
общественные уборные;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.10.1.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

соответствующая плотность населения микрорайона (квартала) при новом строительстве и реконструкции;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с

учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.10.2. Научно-учебная подзона общественно-деловой зоны.

14.10.2.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

высшие учебные заведения;

учебные заведения для подготовки и повышения квалификации специалистов;

учреждения среднего специального образования;

учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;

архивы;

информационные центры;

проектные и конструкторские организации;

научно-исследовательские институты;

библиотеки;

музеи и выставочные залы;

телевизионные и радиостудии;

отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

управления, отделения, сооружения постов милиции, ГИБДД;

юридические консультации, нотариальные конторы;

культурно-развлекательные объекты (клубы, дома культуры, центры досуга, аттракционы, танцзалы, дискотеки);

открытые эстрады, танцплощадки;

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания;

временные сооружения для обслуживания населения;

бани, банно-оздоровительные комплексы;

прачечные и мини-химчистки;

поликлиники, диспансеры;

аптеки;

спортивные здания и крытые сооружения, открытые спортивные сооружения микрорайонного значения;

физкультурно-спортивные, физкультурно-оздоровительные и оздоровительные комплексы;

детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;

школы общеобразовательные, специализированные школы, межшкольные учебно-производственные

комбинаты;

внешкольные учреждения;

жилые здания секционного типа;

жилые здания галерейного и коридорного типа;

общежития;

автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 300 автомобилей;

трансагентства, кассы;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

парки культуры и отдыха;

бульвары и скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

жилищно-эксплуатационные предприятия;

здания гостиничных предприятий;

общественные уборные;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.10.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

соответствующая плотность населения микрорайона (квартала) при новом строительстве и реконструкции;

строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.10.3. Лечебная подзона общественно-деловой зоны.

14.10.3.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

здания для научно-исследовательских медицинских институтов;
больницы;
госпитали;
поликлиники, диспансеры;
станции скорой медицинской помощи;
аптеки;
физкультурно-оздоровительные комплексы;
психоневрологические интернаты;
общежития;
гостиничные предприятия учреждений здравоохранения;
сооружения постов милиции, ГИБДД;
автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 300 автомобилей, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны;
предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);
временные сооружения для торговли и предприятий общественного питания;
водоемы природные и искусственные;
зеленые насаждения общего пользования;
бульвары, скверы;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
пешеходные переходы, надземные и подземные;
пешеходные тротуары, площади;
малые архитектурные формы, рекламные установки;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с эксплуатацией объектов данной подзоны.

14.10.3.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.11. Жилая зона.

14.11.1. Подзона многоквартирных жилых домов жилой зоны.

14.11.1.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

многоэтажные жилые здания секционного типа;
многоэтажные жилые здания галерейного и коридорного типа;
блокированные жилые дома;
общежития;
овощехранилища;
дома-интернаты для престарелых, инвалидов, дома-интернаты для детей;
специализированные жилые дома для инвалидов;
детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;
школы общеобразовательные, специализированные школы, межшкольные учебно-производственные комбинаты;
учреждения среднего специального образования;
учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;
внешкольные учреждения;
спортивные здания и крытые сооружения, открытые спортивные сооружения микрорайонного значения;
физкультурно-оздоровительные, оздоровительные комплексы;
предприятия кредитования, страхования и коммерческого назначения (банки, отделения банков и т.п.);
юридические консультации, нотариальные конторы;
телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;
отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

библиотеки;
культурно-развлекательные объекты (клубы, дома культуры, центры досуга, танцзалы, дискотеки, казино и др.);
сооружения аттракционов;
предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);
предприятия общественного питания;
предприятия бытового обслуживания;
временные сооружения для обслуживания населения;
бани, банно-оздоровительные комплексы;
прачечные и химчистки самообслуживания;
родильные дома;
поликлиники, диспансеры;
станции скорой медицинской помощи;
аптеки;
раздаточные пункты молочных кухонь;
зрелищные объекты (театры, концертные залы, кинотеатры, цирки и др.);
культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри);
отделения милиции, сооружения постов милиции, ГИБДД;
автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа вместимостью до 300 автомобилей;
гаражи индивидуальные (временные и капитальные), отдельно стоящие;
трансгентства, кассы;
пожарные депо;
архивы;
информационные центры;
общественные организации;
проектные и конструкторские организации;
научно-исследовательские институты;
музеи и выставочные залы;
водоемы природные и искусственные;
зеленые насаждения общего пользования;
бульвары, скверы;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
пешеходные переходы, надземные и подземные;
пешеходные тротуары, площади;
малые архитектурные формы, рекламные установки;
производственные и складские предприятия, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон;
жилищно-эксплуатационные предприятия;
здания гостиничных предприятий;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.11.1.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

соответствующая плотность населения микрорайона (квартала) при новом строительстве и реконструкции;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для капитального строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.11.2. Подзона индивидуальных жилых домов жилой зоны.

14.11.2.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

блокированные жилые дома;

индивидуальные жилые дома на 1 – 2 квартиры (с приусадебными участками);

хозяйственные постройки на участках;

детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;

школы общеобразовательные, специализированные, межшкольные учебно-производственные

комбинаты;

учреждения среднего специального образования;

внешкольные учреждения;

спортивные здания и крытые сооружения, открытые спортивные сооружения микрорайонного значения;

поликлиники, диспансеры;

аптеки;

раздаточные пункты молочных кухонь;

бани, банно-оздоровительные комплексы;

прачечные и химчистки самообслуживания;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания непромышленного характера;

временные сооружения для обслуживания населения;

предприятия кредитования, страхования (отделения банков и страховых организаций);

отделения связи, почтамты, телеграфы, АТС;

библиотеки;

культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри);

мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;

отделения милиции, посты милиции, ГИБДД;

открытые стоянки вместимостью до 300 легковых автомобилей временного типа;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

сады, огороды приусадебные;

парки культуры и отдыха;

бульвары и скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

жилищно-эксплуатационные предприятия;

мотели, кемпинги;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.11.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

соответствующая плотность населения микрорайона (квартала);

этажность до 4 этажей (включительно);

предельные размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства.

14.11.3. Подзона сезонного проживания (дачи, сады) жилой зоны.

14.11.3.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

садовые строения (дачные земельные участки, садоводческие некоммерческие объединения граждан);

жилые строения или жилые дома (дачные земельные участки, садоводческие некоммерческие объединения граждан);

постройки для содержания животных и птицы частного пользования;

аптеки;

сооружения постов милиции, ГИБДД;

открытые стоянки, вместимостью до 300 легковых автомобилей, временного типа;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги);

временные сооружения для обслуживания населения;

места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения для отдыха;

пляжи, водные объекты отдыха;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной подзоны.

14.11.3.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

этажность садовых и жилых строений – до 2 этажей включительно, жилых домов на данных участках – до 4 этажей включительно;

предельные размеры земельных участков, предоставляемых под строительство.

14.12. Производственная зона .

14.12.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

производственные и складские предприятия;
автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа;
автозаправочные станции;
автогазозаправочные станции;
станции технического обслуживания легковых автомобилей, мойки автомобилей;
пожарные депо;
административные здания;
предприятия кредитования, страхования и коммерческого назначения (банки, отделения банков и т.п.);
проектные и конструкторские организации;
научно-исследовательские институты и лаборатории;
управления промышленных предприятий;
управления, отделения, посты милиции, ГИБДД, военные комиссариаты;
телевизионные и радиостудии;
станции радиовещания и телевидения;
отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;
предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры);
оптовые рынки;
предприятия общественного питания;
временные сооружения для обслуживания населения;
предприятия бытового обслуживания;
фабрики-химчистки, мини-химчистки, фабрики-прачечные, банно-прачечные комбинаты;
оздоровительные сооружения для обслуживания работников предприятия;
физкультурно-спортивные сооружения (спортзалы, бассейны, спортплощадки) для обслуживания работников предприятий;
поликлиники, диспансеры;
подстанции скорой помощи;
аптеки;
учебные заведения для подготовки и переподготовки рабочих кадров;
учебные заведения для подготовки и повышения квалификации специалистов;
сооружения ГЭС;
головные сооружения водозабора и водоочистки;
теплоэлектроцентрали, котельные, тепловые электростанции;
очистные сооружения канализации;
хранилища промышленных отходов;
аэродромы, аэропорты;
речные порты, речные вокзалы, пристани, шлюзы;
автовокзалы;
автобусные, троллейбусные, трамвайные парки, таксомоторные парки;
парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;
площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей, автодромы, картодромы, мотодромы;
таможенные терминалы;
конечные пункты для разворота общественного транспорта, транзитного транспорта;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
пешеходные переходы, надземные и подземные;
пешеходные тротуары, площади;
малые архитектурные формы, рекламные установки;
водоемы природные и искусственные;
зеленые насаждения общего пользования;
санитарно-защитные полосы;
мотели;
бани, прачечные;
закрытые кладбища и мемориальные комплексы;
голубятни;
ветлечебницы с содержанием животных, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;
ветлечебницы без содержания животных;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры.

14.12.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.13. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

14.13.1. Подзона улично-дорожной сети зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

14.13.1.1. Разрешенные виды использования земельных участков и временных объектов:

сооружения постов милиции, ГИБДД;

временные сооружения для обслуживания населения;

открытые стоянки, вместимостью до 300 легковых автомобилей, временного типа;

подземные автостоянки;

временные станции технического обслуживания и мойки автомобилей;

конечные пункты для разворота общественного транспорта;

площадки для автотранспорта при УВД, РОВД, ГИБДД, военкоматах;

зеленые насаждения общего пользования;

санитарно-защитные полосы;

бульвары, скверы;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

пешеходные тротуары, площади;

проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);

резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

малые архитектурные формы;

рекламные установки;

технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры.

14.13.1.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и временных объектов:

конструктивные требования к временным объектам;

предельные размеры земельных участков, необходимые для эксплуатации временных объектов, определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением временного объекта.

14.13.2. Подзона муниципального и внешнего транспорта зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

14.13.2.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

аэродромы, аэропорты;

автовокзалы, аэровокзалы, троллейбусные вокзалы;

речные порты, речные вокзалы, пристани, шлюзы;

железнодорожные вокзалы, остановочные платформы;

железнодорожные станции;

перегрузочные склады;

трансгентства, кассы;

автобусные, троллейбусные, трамвайные парки, таксомоторные парки;

парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;

площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

таможенные терминалы;

управления, отделения, сооружения постов милиции, ГИБДД;

отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры);

предприятия общественного питания;

предприятия бытового обслуживания непромышленного характера;

временные сооружения для обслуживания населения;

многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения входящих в перечень разрешенных видов использования земельных участков и других объектов недвижимости данной подзоны;

аптеки;

оздоровительные сооружения для обслуживания работников предприятия;
физкультурно-спортивные сооружения (спортзалы, бассейны, спортплощадки) для обслуживания работников предприятий;
автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа;
автозаправочные станции;
автогазозаправочные станции;
станции технического обслуживания легковых автомобилей;
автомойки;
конечные пункты для разворота общественного транспорта;
пожарные депо;
водоемы природные и искусственные;
санитарно-защитные полосы;
остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
пешеходные переходы надземные и подземные;
пешеходные тротуары, площади;
малые архитектурные формы, рекламные установки;
здания гостиничных предприятий, мотели;
общественные уборные;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.13.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

предельные размеры земельных участков для капитального строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.13.3. Подзона инженерных систем зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

14.13.3.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

тепловые электростанции, ТЭЦ и котельные;

сооружения ГЭС;

головные сооружения водозабора и водоочистки;

очистные сооружения канализации;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;

магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы);

физкультурно-спортивные сооружения (спортзалы, бассейны, спортплощадки) для обслуживания работников предприятий;

оздоровительные сооружения для обслуживания работников предприятия;

временные сооружения для обслуживания населения;

сооружения постов милиции, ГИБДД;

автостоянки всех типов;

станции технического обслуживания легковых автомобилей, мойки автомобилей;

пожарные депо;

автозаправочные станции, автогазозаправочные станции;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

конечные пункты для разворота общественного транспорта;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки.

14.13.3.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта.

14.14. Зона сельскохозяйственного использования.

14.14.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

оранжереи, теплицы и парники;
пашня, сенокосы, пастбища;
цехи по производству кормов;
ветеринарные лечебницы;
овощехранилища, зернохранилища;
склады горюче-смазочных материалов;
гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;
водоемы природные и искусственные;
зеленые насаждения общего пользования;
сады;
магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.14.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта.

14.15. Зона специального назначения.

14.15.1. Подзона кладбищ зоны специального назначения.

14.15.1.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

кладбища, мемориалы (с захоронением);

крематории, стены скорби;

похоронные бюро;

предприятия торговли ритуальной продукцией;

сооружения постов милиции, ГИБДД;

временные сооружения для обслуживания населения;

аптеки;

открытые стоянки вместимостью до 300 легковых автомобилей временного типа;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные тротуары, площади;

малые архитектурные формы, рекламные установки;

электрокотельные;

общественные уборные;

материальные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.15.1.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территорий, проектом объекта, Федеральным законом "О погребении и похоронном деле";

предельные размеры земельных участков для капитального строительства и эксплуатации объектов определяются в соответствии с рекомендуемыми нормами расчета земельных участков в действующих нормах и правилах с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта.

14.15.2. Подзона складирования отходов зоны специального назначения.

14.15.2.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

полигоны и участки твердых бытовых отходов;

скотомогильники;

хранилища промышленных отходов;

базы по сбору утильсырья;

мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;

сооружения постов милиции, ГИБДД;

открытые стоянки вместимостью, до 300 легковых автомобилей, временного типа;

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

пешеходные переходы, надземные и подземные;

пешеходные тротуары, площади;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной подзоны.

14.15.2.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта.

14.16. Зона военных и иных режимных объектов и территорий (кодированное обозначение (З)).

14.16.1. Разрешенные виды использования земельных участков и других объектов недвижимости:

военные части;

военные училища, военные институты;

военные полигоны;

военные склады;

военные узлы связи, командные пункты;

учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, СИЗО МВД Российской Федерации, МЧС Российской Федерации;

объекты общественного назначения, необходимые для функционирования режимных объектов;

культурные объекты;

поликлиники, диспансеры;

военные госпитали;

аптеки;

физкультурно-спортивные, оздоровительные сооружения (спортзалы, бассейны, спортплощадки) для обслуживания работников предприятий режимных объектов;

пожарные депо;

банно-прачечные комплексы;

водоемы природные и искусственные;

зеленые насаждения общего пользования;

магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной подзоны.

14.16.2. Разрешенные параметры использования земельных участков и других объектов недвижимости:

регламентируются специальными ведомственными документами (МВД Российской Федерации, ФСБ Российской Федерации, МЧС Российской Федерации, УИН Российской Федерации, МО Российской Федерации), при условии отсутствия отрицательного воздействия на человека и окружающую природную среду на прилегающих к данной зоне территориях.

Строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта.

14.17. Допустимые изменения объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами для каждой территориальной зоны и подзоны.

Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, не соответствующие предусмотренному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости устанавливается распоряжением главы муниципального образования при наличии соответствующих заключений надзорных органов.

14.18. На территориях, не соответствующих градостроительному регламенту по видам использования объектов недвижимости, подлежащих сносу в расчетный срок, в качестве допустимых изменений объекта недвижимости может быть разрешен ремонт.

14.19. На территориях, не соответствующих градостроительному регламенту по видам использования объектов недвижимости, планируемых к сносу, в качестве допустимых изменений объекта недвижимости разрешается проведение реконструкции при условии, что производимые действия не увеличат степень несоответствия этих объектов разрешенному использованию.

14.19. Границы земельных участков, предоставляемых для эксплуатации существующих объектов и для объектов строительства, определяются в соответствии с решениями проектов планировки, застройки и межевания территории, а также при формировании отдельных земельных участков.

14.20. Земельные участки для капитального строительства, в случае предоставления на правах аренды, предоставляются на срок, предусмотренный проектом организации строительства.

Земельные участки для индивидуального жилищного, дачного строительства, в случае их предоставления на правах аренды, предоставляются на срок до 3 лет.

Земельные участки, предоставляемые для эксплуатации существующих объектов в подзонах, не соответствующих градостроительным регламентам, предоставляются на срок реализации документации по планировке территории.

14.21. Инженерные коммуникации и сооружения могут располагаться в различных зонах по функциональному назначению и на земельных участках различных форм собственности и прав пользования, их эксплуатация осуществляется на праве ограниченного пользования земельным участком (сервитут) в соответствии с действующим законодательством.

15. Карта градостроительного зонирования

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

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

15.3. Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования приведены в приложениях к настоящим Правилам.