

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр инженерных и технических экспертиз
«Согласие»**

г. Пенза, ул. Мира, 40, оф.13

e-mail: soglasie_expert@mail.ru
тел. 8 (8412) 45-35-40

Заказчик: Администрация города Каменки
Каменского района
Пензенской области

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КАМЕНКА КАМЕНСКОГО РАЙОНА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

Генеральный директор

А.М. Кацман

Главный инженер проекта

И.В. Тюрин

Главный архитектор проекта

К.В. Шикняева

Пенза, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ	3
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА	4
РАЗДЕЛ 1. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	4
РАЗДЕЛ 2. О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	7
РАЗДЕЛ 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.	12
РАЗДЕЛ 4. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	14
РАЗДЕЛ 5. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	18
РАЗДЕЛ 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	19
ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	20
ГЛАВА 3. КАРТА (КАРТЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И (ИЛИ) ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.	64
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	75

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№№ п/п	Наименование	Гриф	Инв. №	Масштаб
<i>Текстовые материалы</i>				
1.	Пояснительная записка	НС		-
<i>Графические материалы (карты-схемы)</i>				
2.	Карта градостроительного зонирования.	НС		1:5000

ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

РАЗДЕЛ 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 1. Цели и задачи Правил землепользования и застройки, сфера их действия

1.1. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования города Каменки Каменского района Пензенской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Каменки Каменского района Пензенской области, в соответствии с положениями Генерального плана города Каменки и утверждаются решением Собрании представителей города Каменки.

1.2. Настоящие Правила предусматривают в городе Каменке систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах города Каменка на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон:

1) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

2) обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

3) подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

4) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования, землепользования и застройки посредством проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

1.4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории города Каменки и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории, в отношении которой подготовлены Правила, на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

6) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

1.5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами Каменского района, города Каменки по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.6. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории города Каменки Каменского района Пензенской области юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Каменки Каменского района Пензенской области.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

2.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2.2. Администрация города Каменки обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий;

2) предоставления Правил в библиотеку города Каменки;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации города;

4) предоставления структурным подразделениям администрации города, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

2.3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

2.4. Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом территории города Каменки Каменского района Пензенской области

3.1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана города Каменки Каменского района Пензенской области и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план города Каменки Каменского района Пензенской области, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

3.2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана города Каменки Каменского района Пензенской области, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

4.1. К полномочиям органов местного самоуправления города Каменки Каменского района Пензенской области в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Каменка Каменского района Пензенской области

5.1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации города Каменка.

Комиссия формируется в целях обеспечения реализации настоящих правил.

5.2. Состав и порядок деятельности комиссии утверждается правовым актом администрации города Каменки Каменского района Пензенской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Законом Пензенской области от 14.11.2006 № 1164-ЗПО «Градостроительный устав Пензенской области».

5.3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами.

РАЗДЕЛ 2. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 6. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории города Каменки

6.1. Общественные обсуждения или публичные слушания в целях соблюдения права жителей города Каменки на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным законодательством проводятся по следующим вопросам:

1) по проекту генерального плана города Каменки Каменского района Пензенской области, а также по проекту внесения изменений в генеральный план, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) по проекту правил землепользования и застройки города Каменки Каменского района Пензенской области, а также внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

3) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Каменки Каменского района Пензенской области, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Каменки Каменского района Пензенской области;

5) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий города Каменки Каменского района Пензенской области, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) по проектам правил благоустройства территории города Каменки Каменского района Пензенской области;

7) установления (прекращения) публичных сервитутов;

8) по иным вопросам, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

6.2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом МО «Город Каменка» и (или) нормативным правовым актом представительного органа МО «Город Каменка».

6.3. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся комиссией по разработке правил землепользования и застройки на основании решения главы города Каменки.

6.4. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем общественном обсуждении или публичном слушании. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации сельсовета (при его наличии);
- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса (об утверждении проекта правил землепользования и застройки или внесения изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута

- дата, время и место проведения общественного обсуждения или публичного слушания;

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

6.5. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения - от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

Конкретный срок проведения общественных обсуждений и публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность общественных обсуждений и публичных слушаний) определяет Комиссия.

6.6. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно, к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от

предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6.7. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки или проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы, которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6.8. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, общественные обсуждения или 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 решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки 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. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой сельсовета решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

6.9. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний до подписания протокола общественных обсуждений или публичных слушаний.

6.10. По любому из рассматриваемых на общественных обсуждениях или публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет общественных обсуждений или публичных слушаний.

При рассмотрении на общественных обсуждениях или публичных слушаниях проекта планировки или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний, в месте проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

6.11. Общественные обсуждения или публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

6.12. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

6.13. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники общественных обсуждений или публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения общественных обсуждений или публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников общественных обсуждений или публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения общественных обсуждений или публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников общественных обсуждений или публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

6.14. В ходе общественных обсуждений или публичных слушаний секретарём ведётся протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- присутствующие на общественных обсуждениях или публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с **частью 6.1** настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно **части 6.8** настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы общественных обсуждений или публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол общественных обсуждений или публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками общественных обсуждений или публичных слушаний, секретарём.

6.15. Не позднее следующего дня с момента составления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно **части 6.8** настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы общественных обсуждений или публичных слушаний.

Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний оформляется согласно **части 6.14** настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов с учетом положения части 4 настоящей статьи.

6.16. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута - инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

РАЗДЕЛ 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

7.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

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

7.6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном **статьей 6** настоящих Правил.

7.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

8.1. В случаях, определённых **статьей 7** настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

8.2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

8.3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии со **статьей 6** настоящих Правил.

8.4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации города Каменка.

8.5. На основании указанных в **части 8.4** настоящей статьи рекомендаций глава администрации города в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте сельсовета и в сети "Интернет".

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

8.7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства несут физические или юридические лица, заинтересованные в принятии такого решения.

РАЗДЕЛ 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 9. Общие положения о планировке территории

9.1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 3) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 4) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

9.2. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) 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;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, 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;
- границы зон с особыми условиями использования территории;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4) градостроительные планы земельных участков как отдельных документов подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

9.3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного

назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 10. Подготовка документации по планировке территории

10.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании схемы территориального планирования РФ, схемы территориального планирования Пензенской области, Каменского района, Генерального плана города Каменки Каменского района Пензенской области, настоящими Правилами и в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

10.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

10.3. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения может осуществляться физическими и юридическими лицами за счет их средств.

10.4. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса.

10.5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается по инициативе администрации города Каменки либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

10.6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

10.7. Указанное в **части 10.5** настоящей статьи решение в течение трех дней подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования города Каменки в сети «Интернет».

10.8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в администрацию города Каменки Каменского района Пензенской области свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

10.9. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

10.10. Администрация города Каменки Каменского района Пензенской области осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным **частью 10.1** настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки администрация города Каменки выявляет необходимость проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по документации по планировке территории и передаёт ее главе города Каменки или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10.11. Глава муниципального образования принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определенном **статьей 6** настоящих Правил.

10.12. Комиссия по подготовке документации по планировке территории направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10.13. Глава администрации города Каменки Каменского района Пензенской области, с учётом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, принимает решение об

утверждении документации по планировке территории или об отклонении данной документации и направлении на доработку с учётом указанных замечаний, протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается администрации города Каменки Каменского района Пензенской области.

10.14. Утвержденная документация по планировке территории в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

10.15. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию города Каменки с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных **частями 10.5 – 10.14** настоящей статьи, не требуется. Администрация города Каменки в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план предоставляется заявителю без взимания платы.

10.16. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10.18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Пензенской области, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

РАЗДЕЛ 5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

11.1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном **статьей 6** настоящих Правил.

11.2. Основаниями для рассмотрения главой администрации города Каменки Каменского района Пензенской области вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования города Каменки Каменского района Пензенской области, схеме территориального планирования Каменского района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования Каменского района изменений;

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

11.3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Каменки Каменского района Пензенской области в комиссию направляются:

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

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

3) администрацией Каменского района Пензенской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) администрацией города Каменки Каменского района Пензенской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) 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.

11.4. 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 изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

11.5. Глава администрации города Каменки Каменского района Пензенской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

РАЗДЕЛ 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 12. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования города Каменки Каменского района Пензенской области

Иные вопросы землепользования и застройки на территории муниципального образования города Каменки Каменского района Пензенской области регулируются законодательством Российской Федерации, Пензенской области, правовыми актами муниципального образования города Каменки.

Статья 13. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

13.1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

13.2. Администрация города Каменки Каменского района Пензенской области после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных проектов планировки;

- разработке новой документации по планировке (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости и т.д.).

Статья 14. Ответственность за нарушение настоящих Правил

14.1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Пензенской области.

14.2. Виновные в нарушении градостроительного законодательства и настоящих Правил, равно как других связанных с ними правовых актов, лица привлекаются к дисциплинарной, имущественной и административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом, - к уголовной ответственности.

14.3. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных правонарушений. Порядок возмещения вреда определяется гражданским законодательством Российской Федерации.

14.4. Сфера ответственности государственных и муниципальных органов, физических и юридических лиц по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, определена Градостроительным кодексом Российской Федерации.

14.5. Заинтересованные лица вправе оспорить результаты исследований в судебном порядке.

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов

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

15.2. 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.

15.3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

15.4. Градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны включает в себя:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – параметры разрешенного использования);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

15.6. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

15.7. 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.

15.8. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) 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;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

15.9. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

15.10. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

15.11. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствии 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.

15.12. Реконструкция указанных в **части 15.11** настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствии 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 соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

15.13. В случае если использование указанных в **части 15.11** настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

15.14. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т. д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

16.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

16.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

16.4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии со **статьей 6** настоящих Правил.

16.5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации города Каменки.

16.6. Глава администрации города Каменки в течение семи дней со дня поступления указанных в **части 16.5** настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

16.7. 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.

Статья 17. Порядок установления территориальных зон

17.1. В соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Каменки;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

17.2. Границы территориальных зон на карте зонирования установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

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

Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории города Каменка выделены следующие виды территориальных зон:

Жилая зона

- Ж-1** – зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- Ж-2** – зона застройки малоэтажными жилыми домами.
- Ж-3** – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
- Ж-4** – зона застройки многоэтажными жилыми домами.
- Ж-5** – зона садоводческих и дачных объединений.

Общественно-деловая зона

- О-1** – зона делового, общественного и коммерческого назначения.
- О-2** – общественно-деловая зона специального вида.

Зона производственного использования

- П** – зона размещения производственных и коммунально-складских объектов.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- И** – зона объектов инженерной инфраструктуры.
- Т** – зона объектов транспортной инфраструктуры.

Зона сельскохозяйственного использования

- СХ-1** – зона сельскохозяйственных угодий.
- СХ-2** – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.

Зона рекреации

Р-1 – зона городской рекреации.

Р-2 – зона рекреационно-природных территорий.

Зона специального назначения

СП-1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями.

Статья 19. Градостроительные регламенты

ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, с низкой плотностью застройки, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- жилые дома на 1 семью (индивидуальные жилые дома);
- блокированные жилые дома;
- библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения);
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения;
- сады, аллеи, скверы;
- ведение садоводство и дачного хозяйства;
- ведение ЛПХ (личного подсобного хозяйства);
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые стоянки;
- теплицы, оранжереи, огороды, благоустройство;
- хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани);
- резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома этажностью от 1 до 3 этажей включительно;
- дома для сезонного проживания;
- нестационарные объекты торговли;
- жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб;
- бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные;
- пункты первой медицинской помощи;
- молочные кухни, аптеки;
- объекты религиозно- культового назначения;
- спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения;

- амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры;
- станции скорой и неотложной помощи;
- отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- банки, учреждения кредитования, страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;
- общественные туалеты;
- ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных;
- овощехранилища коллективные подземные;
- площадки для выгула собак;
- центры административного самоуправления;
- стоянки индивидуального легкового транспорта;
- оборудованные пляжи, лодочные станции;
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные гаражи.
- гаражи боксового типа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для жилых домов:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная – максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 600 кв. м. - 1500 кв.м.;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

5) иные показатели:

- коэффициент благоустройства территории - не менее 40% от площади земельного участка;

- максимальная этажность для вспомогательных строений - 2 этажа;

- максимальная высота для вспомогательных строений - 9 м.;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий для вспомогательных строений - 1 м.

- для нежилых зданий:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 20% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охраняемые зоны инженерных сетей.

Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона малоэтажными жилыми домами для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома этажностью от 1 до 3 этажей включительно, в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения);
- общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения;
- сады, аллеи, скверы;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- пункты первой медицинской помощи;
- молочные кухни, аптеки;
- жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- отделения банков;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки;
- теплицы, оранжереи, огороды, благоустройство;
- хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани);
- резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей;
- площадки для сбора мусора;
- объекты ГО и ЧС;

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;

- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома на 1 семью (индивидуальные жилые дома);

- блокированные жилые дома этажностью не выше 3-х этажей с придомовыми участками;

- многоквартирные жилые дома (4 - 5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;

- бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные;

- объекты религиозно- культового назначения;

- спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения;

- амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, кабинеты практикующих врачей;

- объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты;

- детские дошкольные учреждения и средние общеобразовательные учреждения (школы) с круглосуточным пребыванием детей (интернаты);

- отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения;

- опорные пункты охраны общественного порядка;

- учреждения страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- общественные туалеты;

- ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных;

- центры административного самоуправления;

- индивидуальные гаражи;

- гаражи боксового типа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для многоквартирных жилых домов:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м., максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений и предельная высота зданий, строений, сооружений:

- для жилых домов 1-3 этажей – 3 этажа и 11 м.;
- для жилых домов средней этажности – 5 этажей и 17 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 15% от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.

- для индивидуальных жилых домов и домов блокированного типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;
- минимальная – максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 600 кв. м., - 1500 кв.м.;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

5) иные показатели:

- коэффициент благоустройства территории - не менее 40% от площади земельного участка;
- максимальная этажность для вспомогательных строений - 2 этажа;
- максимальная высота для вспомогательных строений - 9 м.;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий для вспомогательных строений - 1 м.

- для нежилых зданий:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;
- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 20% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охранные зоны инженерных сетей.

Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона жилой застройки средней этажности выделена для формирования жилых кварталов с размещением многоквартирных домов этажностью 4-5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома (4 - 5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения;
- учреждения дополнительного образования;
- аптеки, аптечные пункты, оптика;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- клубы;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общежития;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- отделения связи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- отделения, участковые пункты полиции;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты ГО и ЧС;
- гаражи, в том числе встроенные и/или пристроенные;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей, в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- административные здания;
- гостиницы;

- отделения банков;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортзалы, бассейны;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- открытые автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- площадки для выгула собак;
- индивидуальные гаражи;
- гаражи боксового типа;
- теплицы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для многоквартирных жилых домов 4 - 5 этажей:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м., максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5; предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 15% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.

- для многоквартирных жилых домов выше 5 этажей:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 2000 кв. м., максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 25; предельная высота зданий, строений, сооружений – 80 м.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 40% от площади земельного участка.

- для нежилых зданий:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5; предельная высота зданий, строений, сооружений – 17 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, а также охраняемые зоны инженерных сетей.

Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых кварталов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- общежития;

- аптеки, аптечные пункты, оптики;

- учреждения дополнительного образования;

- поликлиники, отделения больниц;

- станции скорой помощи;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

- учреждения культуры и искусства;

- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения связи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, в том числе встроенные и/или пристроенные;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- контейнерные площадки;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома (4 - 5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- гостиницы;
- административные здания;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- центры социальной помощи;
- дома-интернаты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- предприятия общественного питания (до 100 посадочных мест);
- индивидуальные гаражи;
- гаражи боксового типа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для многоэтажных жилых домов выше 5 этажей:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:
 - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;
 - минимальная площадь земельного участка – 2000 кв. м., максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 25; предельная высота зданий, строений, сооружений – 80 м.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 40% от площади земельного участка.

- для многоквартирных жилых домов (4 - 5 этажей):

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м., максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5; предельная высота зданий, строений, сооружений – 23,5 м.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 15% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.

- для нежилых зданий:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 18; предельная высота зданий, строений, сооружений – 90 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, а также охраняемые зоны инженерных сетей.

Ж-5 – зона садоводческих и дачных объединений.

Зона садоводческих и дачных объединений выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

- ведение садоводства и дачного хозяйства;
- дома для сезонного проживания;
- сады, огороды;
- магазины;
- открытые автостоянки временного хранения легковых автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- водозаборы, противопожарные водоемы, общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для сбора мусора;
- административные здания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- индивидуальные гаражи или автостоянки;
- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома на 1 семью (индивидуальные жилые дома);
- коллективные овощехранилища;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- ветлечебницы без содержания животных;
- индивидуальные гаражи;
- гаражи боксового типа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

для жилых домов:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

5) иные показатели:

- коэффициент благоустройства территории - не менее 40% от площади земельного участка;

- максимальная этажность для вспомогательных строений - 1 этажа;

- максимальная высота для вспомогательных строений - 7 м.;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий для вспомогательных строений - 1 м.

- для нежилых зданий:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охранные зоны инженерных сетей.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Общественно-деловая зона предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного

значения.

О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы бракосочетания, архивы, информационные центры;
- бизнес-центры, офисные центры;
- административные здания;
- издательства, редакции газет и журналов;
- телевизионные и радиостудии;
- молочные кухни;
- ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных;
- библиотеки, компьютерные центры;
- пункты охраны общественного порядка, отделения полиции;
- банки, сберкассы, страховые фирмы;
- объекты бытового обслуживания: парикмахерские, ателье пошивочные, фотоателье, химчистки;
- нотариальные и юридические конторы;
- гостиницы, общежития;
- бани, сауны;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- магазины, торговые комплексы, торгово-выставочные комплексы, торговые дома;
- киоски, временные торговые павильоны;
- рынки, мини-рынки;
- площадки для сезонной торговли;
- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- ледовые дворцы;
- автодромы, мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортклубы;
- площадки экстремального спорта;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- пожарные части, пожарные депо;
- монументы, мемориальные памятники;
- музеи, выставочные залы;
- кинотеатры, видеозалы;
- религиозно-культурные объекты;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные, административные корпуса;
- научные комплексы;
- технопарки;
- мастерские (учебно-производственные, художественные, скульптурные, столярные и т.п.);
- учебные полигоны;

- бизнес-инкубаторы;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты соцобеспечения;
- объекты благоустройства;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- территории общего пользования;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- детские игровые площадки;
- объекты ГО и ЧС;
- благоустройство, озеленение;
- общественные туалеты;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого не требуется отдельный земельный участок;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного вида;
- велотреки;
- дома культуры, клубы, дома творчества;
- дома-интернаты для престарелых;
- дома-интернаты для детей;
- дома-интернаты для инвалидов;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- объекты соцобеспечения;
- дома обществ слепых, глухих;
- учреждения социальной защиты;
- склады;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса;
- индивидуальные гаражи;
- объекты для обслуживания и строительства теплиц.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 7; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 50%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 40% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охраняемые зоны инженерных сетей.

О-2 – общественно-деловая зона специального вида.

Основные виды разрешенного использования:

- детские дошкольные учреждения;
- начальные школы;
- средние общеобразовательные школы, лицеи, колледжи, гимназии;
- художественные и музыкальные школы;
- специальные школы;
- курсы и институты повышения квалификации;
- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- дома культуры, клубы, дома творчества;
- библиотеки, архивы, компьютерные центры;
- общежития;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории, профилактории;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- стационары;
- больницы, роддома, госпитали;
- физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного вида;
- велотреки;
- школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе;
- приюты, ночлежные дома;
- дома-интернаты для престарелых;
- дома-интернаты для детей;
- дома-интернаты для инвалидов;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- дома обществ слепых, глухих;

- учреждения социальной защиты;
- культовые объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственно-административные здания;
- морги, залы ритуальных услуг;
- открытые автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- стоянки и гаражи легковых автомобилей специального назначения;
- вертолетные площадки;
- объекты ГО и ЧС;
- объекты санитарной очистки территории;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- объекты связи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объекты общественного питания;
- стоянки для временного хранения легковых автомобилей (встроенные, пристроенные, встроенные подземные, встроенно-пристроенные или подземные с эксплуатируемой кровлей с выводом вентиляции на крыши жилых домов);
- открытые автопарковки для временного хранения легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- гостиницы, дома приема гостей;
- предприятия общественного питания;
- торговые объекты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:
 - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;
 - минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;
- 3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 12; предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 35% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охранные зоны инженерных сетей.

ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Данная зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

II – зона размещения производственных и коммунально-складских объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные и сельскохозяйственные предприятия и объекты I - V класса опасности;
- коммунально-складские объекты;
- производственные базы и объекты складского назначения;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- товарные станции, прирельсовые склады;
- административные здания;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- гаражи боксового типа;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- логистические центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- склады горюче-смазочных материалов;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- базы жилищно-эксплуатационных служб;
- теплицы;
- парники;
- оранжереи;
- хранилища фруктов, картофеля, зерна;
- мельница;
- технопарки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственно-административные здания;
- магазины;
- гостиницы, дома приема гостей;
- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);

- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- предприятия общественного питания;
- спортплощадки;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- объекты ГО и ЧС;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- проходные;
- гаража;
- склады;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса;
- объекты торговли;
- пожарные части, пожарные депо;
- индивидуальные гаражи;
- объекты сельскохозяйственного назначения;
- общежития, гостиницы;
- отделения банков;
- отделения, участковые пункты полиции.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 7; предельная высота зданий, строений, сооружений – 100 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 75%.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охранные зоны инженерных сетей.

ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и

коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

И - зона инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- головной объект электроснабжения;
- административные здания;
- газораспределительные подстанции;
- водопроводные станции, водонапорные башни;
- очистные сооружения бытового и промышленного назначения;
- насосные станции;
- АТС, районные и городские узлы связи;
- телефонные, принимающие и передающие станции;
- объект (сооружение) обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- защитные инженерные сооружения;
- вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- стоянки и гаражи легковых автомобилей специального назначения;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- гаражи боксового типа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для нежилых зданий:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70%;

5) иные показатели:

- коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

- для гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, а также охранные зоны инженерных сетей.

Т – зона транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты железнодорожного, авиационного, автомобильного и трубопроводного транспорта;
- гаражи и стоянки для внешнего транспорта;
- объекты автосервиса;
- автозаправочные станции;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- автотранспортные и пассажирские предприятия;
- автопарки;
- автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал;
- справочные бюро, кассы и др.;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- административные здания;
- магазины, торговые центры;
- предприятия общественного питания;
- транспортные агентства, туристические агентства;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородный переговорный пункт;
- гостиницы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- пожарные части, пожарные депо;
- автозаправочные станции;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- технопарки;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- гаражи и стоянки для городского транспорта;
- объекты автосервиса;
- индивидуальные гаражи;
- стоянки индивидуального транспорта;
- гаражи и парк по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- культовые объекты;
- временные торговые объекты;
- коммерческие мастерские, предприятия экологически чистого производства или V класса вредности;
- выставочные центры;
- гаражи боксового типа;
- автосалоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 17; предельная высота зданий, строений, сооружений – 75 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

- для индивидуальных гаражей и гаражей боксового типа:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 100%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, а также охранные зоны инженерных сетей.

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для ведения сельскохозяйственного производства и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, объектов сельскохозяйственного назначения, дачного хозяйства и садоводства.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

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

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

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель

сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

СХ-1- зона сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования:

- пашня, сенокосы, пастбища;
- многолетние насаждения, огороды;
- участки для выращивания сельхозпродукции;
- теплицы, оранжереи;
- личные подсобные хозяйства (ЛПХ);
- сенокосения и выпас скота гражданами;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные стоянки сельскохозяйственной техники;
- защитные насаждения;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- вышки сотовой связи.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%;

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, водоохранные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, а также охранные зоны инженерных сетей водоснабжения, канализации, линий электропередач, кабелей связи, газоснабжения, теплоснабжения и нефтепровода.

СХ-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- животноводческие фермы;
- теплицы;
- парники;
- оранжереи;
- хранилища фруктов, картофеля, зерна;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- гаражи и парк по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;
- склады горюче-смазочных материалов;
- мельница;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельскохозяйственного производства;
- хранилища навоза;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельскохозяйственного производства,
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования – не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению*; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 75%.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, а также охранные зоны инженерных сетей водоснабжения, канализации, линий электропередач, кабелей связи, газоснабжения, теплоснабжения и нефтепровода.

ЗОНА РЕКРАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Рекреационная зона выделена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков озеленения в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоёмов и др.), в целях их рационального использования, туризма, отдыха, занятий физической культурой и спортом.

Р-1 – зона городской рекреации.

Основные виды разрешенного использования:

- площади, парки, скверы;
- зоопарки;
- ботанический сад;
- оранжереи;
- набережные;
- пляжи;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- сооружения для зимнего спорта;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные, тир;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- мемориальные комплексы, памятники, скульптуры;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты полиции;
- объекты пожарной охраны;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- дворец бракосочетания;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- торговые и торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (встроенные, пристроенные, встроенные подземные);
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- предприятия общественного питания;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- гостиницы, дома отдыха;
- временные торговые объекты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5; предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны водных объектов, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охранные

зоны инженерных сетей водоснабжения, канализации, линий электропередач, кабелей связи, газоснабжения, теплоснабжения и нефтепровода.

Р-2 – зона рекреационно-природных территорий.

Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- лесопарки, лугопарки;
- санитарно-защитные лесополосы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство;
- спортивные и игровые площадки;
- лыжные трассы;
- велосипедные и беговые дорожки и т.д.;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- комплексы аттракционов;
- спортивно-зрелищные сооружения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- специальные спортивно-развлекательные сооружения;
- кинотеатры, видеозалы;
- концертные залы;
- объекты общественного питания;
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- прокат спортивного и игрового инвентаря;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для выгула собак;
- летние театры и эстрады;
- предприятия общественного питания;
- торговые объекты;
- гостиницы, дома отдыха;
- объекты культа;
- административные здания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - *не подлежат установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5; предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 50%.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - *не подлежат установлению*; максимальная площадь земельного участка – *не подлежат установлению*.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны имеются санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны, зоны затопления, подтопления, водоохраные зоны водных объектов, прибрежные защитные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия, а также охранные зоны инженерных сетей водоснабжения, канализации, линий электропередач, кабелей связи, газоснабжения, теплоснабжения и нефтепровода.

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СП-1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями.

Основные виды разрешенного использования:

- кладбища;

- крематории;

- колумбарии;
- мемориальные комплексы;
- административные здания;
- залы ритуальных обрядов;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- залы ритуальных обрядов;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптечные пункты;
- аллеи, скверы;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- автостоянки перед объектами основного вида разрешенного использования.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- магазины;
- культовые объекты;
- территории общего пользования.

Условно разрешенные виды использования – не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:
 - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;
 - минимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м.;
- 3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2; предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м.;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70%.

- для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – *не подлежит установлению*;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0,5 м.;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1; предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

- для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – *не подлежат установлению*;

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – 390 кв.м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах территориальной зоны отсутствуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ГЛАВА 3. КАРТА (КАРТЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И (ИЛИ) ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

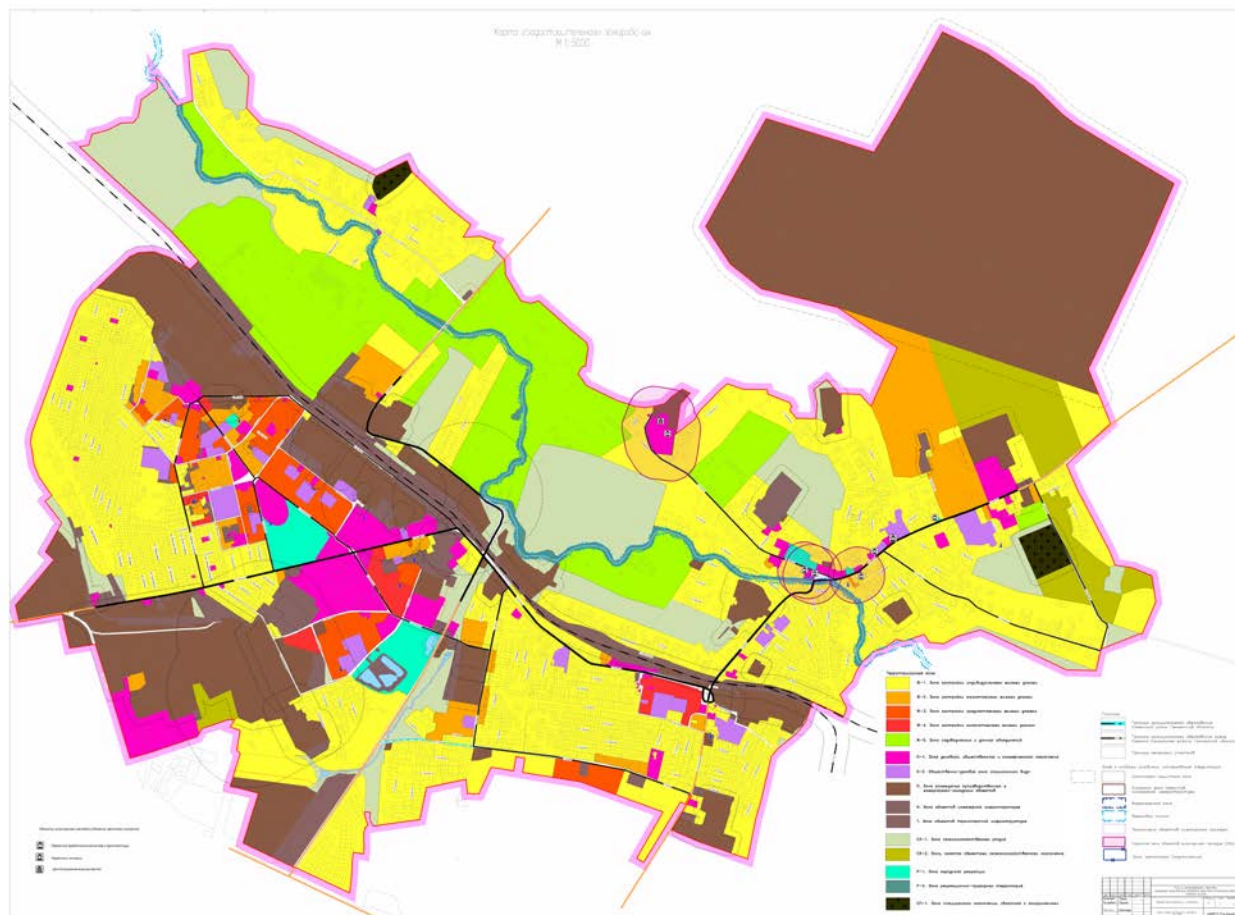
Статья 20. Карта градостроительного зонирования

В соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на карте градостроительного зонирования устанавливаются следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения. Органы местного самоуправления муниципальных образований могут вводить и иные виды территориальных зон.

Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию города Каменки. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования:

- территории объектов культурного наследия (охранные зоны ОКН разрабатываются в рамках Проекта зон охраны ОКН);
- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- водоохранная зона и береговая полоса.



Статья 21. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

21.1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных зон и разрывов, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными **статьей 18** применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, зонам санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, иным зонам ограничений.

21.2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми

актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

21.3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются в соответствии с действующим законодательством установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 (утверждены Постановлением Главного Государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74, регистрационный № 10995) (с изменениями от 10.04.2008 г);

- Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утверждены Постановлением Главного Государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. №10, регистрационный номер 3399).

21.4. В границах санитарно-защитных зон запрещается размещение:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивных сооружений;
- парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений.

21.5. В границах санитарно-защитных зон допускается размещение:

- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала;
- помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- зданий управления;
- конструкторских бюро;
- зданий административного назначения;
- научно-исследовательских лабораторий;
- поликлиник;

- спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;
- бань;
- прачечных;
- объектов торговли и общественного питания;
- мотелей;
- гостиниц;
- гаражей;
- площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарных депо;
- местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП;
- электроподстанций;
- нефте- и газопроводов;
- артезианских скважин для технического водоснабжения;
- водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочных станций;
- станций технического обслуживания автомобилей.

21.6. Водоохранные зоны выделяются 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.

21.7. В границах водоохраных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление без согласования с уполномоченными органами строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

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

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;

- применение удобрений;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн.

Указанные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

21.9. В границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещается:

- **по первому поясу** - посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания, находящиеся на территории первого пояса, должны быть канализованы. При отсутствии канализации уборные должны быть оборудованы водонепроницаемыми приемниками и располагаться в местах, исключающих загрязнения первого пояса при вывозе нечистот;

- **по второму и третьему поясу** – закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых бытовых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

Статья 22. Зоны охраны объектов культурного наследия

22.1. Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

22.2. Проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры

необходимо согласовать с Министерством культуры Пензенской области, как органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

22.3. Реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

22.4. Согласно ФЗ от 24 мая 2002 г. № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

22.5. Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

22.6. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, находящихся на территории городского поселения, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 25 настоящих Правил, определяются действующим законодательством, регулирующим отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Статья 23. Охранные зоны транспортных коммуникаций

23.1. Придорожные полосы автомобильных дорог – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учётом перспектив развития автомобильной дороги.

23.2. В соответствии с федеральным законом №257-ФЗ от 8 ноября 2007 года «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов) в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учётом перспектив их развития.

Статья 24. Охранные зоны инженерных коммуникаций

24.1. Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями,

отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии: 1-10 кВ – 10 м; 35 кВ – 15 м; 110 кВ – 20 м; 220 кВ – 25 м.

24.2. Согласно Постановлению Правительства РФ от 26 августа 2013 г. N 736 по внесению изменений в Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» установлена охранная зона вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции ПС 110/10 кВ – 20 м.

24.3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 с изменениями на 2013 г., раздел III «Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках»):

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

24.4. Согласно Правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03, на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодифракции устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодифракции, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодифракции не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

24.5. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

24.6. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

24.7. Определение границ охранных зон газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определяется Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года N 878.

24.8. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

25.1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с решениями Генерального плана города Каменка. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

25.2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

25.3. В границах зон затопления, подтопления запрещается (ст. 67.1 Водный Кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г №74-ФЗ с изменениями и дополнениями от 01.01.2016 г):

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления.
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов

26.1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

26.2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

26.3. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

26.4. Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

26.5. Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка;
- реквизиты постановления главы сельсовета об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка,
- обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

26.6. Орган местного самоуправления, в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройки публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в **абзаце 2 части 26.4 настоящей** статьи, главе города Каменки.

26.7. Глава города Каменки, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

26.8. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со **статьей 6** настоящих Правил.

26.9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе города Каменки.

26.10. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа.

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

26.12. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органов местного самоуправления соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

26.13. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

26.14. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

26.15. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

26.16. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления Главы города Каменка об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

26.17. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

ПРИЛОЖЕНИЕ А



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАМЕНКИ КАМЕНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ


ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.04.2014 № 186
г. Каменка

О подготовке проекта изменений в Генеральный план города Каменки Каменского района Пензенской области

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями), Уставом города Каменки Каменского района Пензенской области, в связи с необходимостью приведения документов территориального планирования в соответствие с нормами законодательства о градостроительной деятельности, администрация города Каменки Каменского района Пензенской области **постановляет:**

1. Подготовить проект изменений в Генеральный план города Каменки Каменского района Пензенской области.
2. Настоящее постановление и проект изменений в Генеральный план города Каменки Каменского района Пензенской области опубликовать в информационном бюллетене «Информационный вестник города Каменки Каменского района Пензенской области».
3. Настоящее постановление вступает в законную силу после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на главу администрации города Каменки Каменского района Пензенской области.

Глава администрации  **А.В. Дуданов**

