

Общество с ограниченной ответственностью

«Научно-проектная организация

«Южный градостроительный центр»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ПРАВОКУБАНСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

КАРАЧАЕВСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Директор ООО «НПО «ЮРГЦ»

Ю.Н. Трухачёв

Руководитель рабочей группы

С.Ю. Трухачёв

Ростов-на-Дону

2012г.

Введение.

Проект правил землепользования и застройки Правокубанского муниципального образования Карачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики (далее – Правил, ПЗЗ) разработан обществом с ограниченной ответственностью «Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр» в соответствии с муниципальным контрактом № 01 от 17.02.2012г.

Основанием для разработки проекта Правил послужили:

- положения п.3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-190 от 29.12.2004г.);
- положения п.20 части 1 статьи 14 закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- техническое задание – приложение к муниципальному контракту.

При подготовке Правил использовались данные, предоставляемые Заказчиком, а также по его запросу – территориальными органами государственной власти.

Основой для разработки карт градостроительного зонирования послужили генеральные планы поселений Карачаевского муниципального района, выполненные в рамках соответствующих контрактов.

Информация о зонах с особыми условиями использования отображена на картах градостроительного зонирования на основании данных генеральных планов.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны, либо к категории «для служебного пользования».

Для разработки проекта правил землепользования и застройки был сформирован временный авторский коллектив в следующем составе:

Трухачёв С.Ю. – руководитель авторского коллектива, кандидат архитектуры, советник Российской академии архитектуры и строительных наук;

Коноваленко О.В. – руководитель группы, член Союза архитекторов России (руководство разработкой графической части проекта);

Жиленкова Н.И. главный специалист (координация работы над текстовой частью проекта);

Трухачёва Е.В. инженер;

Даньшина Т.А. архитектор.

Авторы благодарят за помощь в разработке проекта коллектив отдела архитектуры и градостроительства Администрации Карачаевского муниципального района.

Текст и графические материалы проекта Правил, представленные в данном томе, рекомендуются для дальнейшей работы по обсуждению и утверждению проекта органами местного самоуправления Правокубанского муниципального образования в соответствии со статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Прилагаемые электронные копии документов пригодны для официальной публикации.

* * *

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который разрабатывается на основании генерального плана муниципального образования, и призван перенести проектные решения генеральных планов в повседневную правоприменительную практику. Генеральный план определяет стратегию развития муниципального образования, ПЗЗ – тактику градостроительного

регулирования. Именно Правила и содержащаяся в них информация являются основанием для решения споров в области землепользования и застройки, в т.ч. в суде, поскольку особенности отображения информации в генеральном плане предполагают наличие прогнозных положений и не всегда однозначно трактуют возможность или невозможность того или иного вида строительства в том или ином конкретном месте.

Практический смысл разработки правил в делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны, для каждой из которых прописан свой градостроительный регламент. Любая точка на территории МО должна быть отнесена к какой-либо одной территориальной зоне. Информация о границах таких зон отображается на карте градостроительного зонирования. Карты градостроительного зонирования приводятся в приложениях к настоящим Правилам, а описания их – в главе 4. Очертания границ территориальных зон в общем повторяют очертания границ функциональных зон, которые установлены в генеральном плане, но с некоторыми изменениями, которые обусловлены требованиями статей 34-35 ГрадК РФ. Каждой территориальной зоне присваивается свой буквенно-цифровой индекс, по которому она и идентифицируется пользователем и соотносится им с градостроительным регламентом. А в градостроительном регламенте уже и определяется то, как можно использовать каждый земельный участок.

Требования к составу, порядку разработки и применения ПЗЗ изложены в главе 4 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрадК РФ).

Правила состоят из трёх частей:

- процедурной (нормы, регулирующие процедуры землепользования и застройки в пределах вопросов, определённых для правил застройки действующим законодательством);
- картографической (карты градостроительного зонирования, на которых отображаются границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории);
- регламентной (градостроительных регламентов).

В данном проекте Правил процедурная часть содержится в главах 1-4,7, картографическая – в главе 5 и приложениях, регламентная – в главе 6.

Глава 1 содержит общие декларативные статьи, а также статьи, закрепляющие отдельные полномочия за органами местного самоуправления. Она вводит также новый для практики местного самоуправления институт – Комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия). Комиссия [\[1\]](#) формируется из представителей Администрации и общественности и призвана решать многие вопросы в области землепользования. Важной также является статья 5, определяющая возможность передачи полномочий в области градостроительной деятельности органам местного самоуправления муниципального района.

В главе 2 определяются основы проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. При наличии местного нормативного акта, регулирующего порядок проведения публичных слушаний, положения такого нормативного акта применяются в части, не противоречащей нормам настоящих Правил.

Глава 3 содержит положения о подготовке документов планировки территории – проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков. Большая часть относящихся к этому вопросов уже освещена в соответствующих федеральных и региональных законах, поэтому в рамках ПЗЗ производится только их взаимоувязка с самими регламентами при подготовке градостроительных планов ЗУ. В главе 3 устанавливается чёткая последовательность действий при выделении ЗУ из земель, права на которые не разграничены (т.е. по умолчанию муниципальных земель), при которых необходима последовательная разработка первоначально проекта планировки для таких земель, после чего проекта межевания, после чего – градостроительных планов на отдельные ЗУ. Такая последовательность необходима для разграничения земель общего пользования и тех, которые возможно предоставить застройщику. Разрабатывать проекты планировки также важно потому, что большинство границ территориальных зон в сложившейся застройке установлены по осям улиц, и для исключения строительства за пределами красных линий необходимо закреплять их координаты в установленном законом порядке.

Глава 4 подводит к основной содержательной части Правил - градостроительным регламентам. Она определяет перечень территориальных зон, установленных для данного МО, состав градостроительных регламентов и правила их применения. Там же указывается порядок пользования градостроительным регламентом и порядок изменения видов разрешённого использования с одного на другой.

Глава 5 описывает состав и содержание карты градостроительного зонирования. Сама

карта приводится в приложении к Правилам. Для каждого поселения выполняется общая карта в масштабе 1:25000 на всю территорию МО, а также один, или, реже, несколько фрагментов в масштабе 1:5000 по количеству населённых пунктов, входящих в состав МО. При этом граница такого фрагмента идентична границе населённого пункта, установленной в проекте генерального плана поселения. Важно также и введение понятия «ведение карты градостроительного зонирования», которое позволяет органам местного самоуправления оперативно отображать изменения, происходящие в застройке и в начертании зон с особыми условиями использования территорий.

Глава 6 содержит собственно сами градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент определяет закрытый перечень [\[2\]](#) тех видов использования, которые можно применять в пределах границ территориальной зоны. Перечень этот имеет табличную форму и используется при определении видов использования как земельных участков (далее – ЗУ), так и объектов капитального строительства (далее – ОКС). Таблицу с градостроительным регламентом следует читать слева направо, как это указано на рисунке 1.

Вид использования земельного участка (ЗУ)

Вид использования объекта капитального строительства (ОКС)

Вспомогательный вид использования земельного участка (ЗУ)

Вспомогательный вид использования объекта капитального строительства (ОКС)

ЗУ 1

ОКС 1

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

ЗУ 1.1.

ОКС 1.1

ЗУ 1.2.

ОКС 1.2.

ОКС 2

ЗУ 1.3.

ОКС 2.1.

ОКС 3

ЗУ 1.4.

ОКС 3.1.

ЗУ 1.5.

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

ОКС 3.2.

ЗУ 2

ОКС 4

ЗУ 2.1.

ОКС 4.1.

ЗУ 2.2.

ОКС 4.2.

ОКС 5

ЗУ 2.3.

ОКС 5.1.

Рисунок 1.

Алгоритм работы с перечнем видов использования в составе градостроительного регламента (ЗУ – земельный участок, ОКС – объект капитального строительства).

Таким образом, если есть участок, выделенный под функцию ЗУ 1, то правообладатель такого участка может по своему выбору, не проходя для этого процедуру предварительного согласования, построить на нём объекты капстроительства ОКС 1, ОКС 2, ОКС 3. А уже имея на участке, например, объект ОКС 3, правообладатель также без предварительного согласования может строить вспомогательные объекты ОКС 3.1. и (или) ОКС 3.2. на свой выбор. Также ОКС 3, ОКС 3.1. и ОКС 3.2. могут строиться одновременно.

Верно и другое прочтение таблицы. Так, объект капстроительства ОКС 4 можно строить только на том участке, который отведён для вида ЗУ 2, а когда уже есть постройка ОКС 4, то на том же участке может появиться постройка ОКС 4.1. или ОКС 4.2. (как этого захочет правообладатель участка), но для этого часть земельного участка может быть выделена (в т.ч. с регистрацией права) под ЗУ соответственно 2.1. или 2.2.

Формулировки видов использования ЗУ, включённых в левый столбец таблицы, заимствованы из методических материалов Росреестра [3] в соответствии с которыми определяются виды разрешённого использования земель населённых пунктов для целей кадастровой оценки земель [

4]

Виды использования ЗУ и ОКС бывают трёх категорий – основные, условно разрешённые и вспомогательные, которые устанавливаются при основных или условно разрешённых. Условно разрешённые виды использования ЗУ и ОКС отличаются от основных только тем, что предполагают для получения разрешения на них прохождение процедуры публичных слушаний [5]. Для условно разрешённых видов составляется своя таблица. Условно разрешённые виды использования могут и отсутствовать в

регламенте, тогда об этом даётся текстовое указание.

Помимо таблицы с видами использования, в градостроительном регламенте содержатся также и так называемые предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Они представлены в простой текстовой форме. Важно отметить, что эти параметры относятся не ко всем ОКС, о чём и указывается в тексте.

Кроме этого, в градостроительном регламенте, согласно закону, должны быть указаны ограничения на использовании территории. Однако из-за того, что таких ограничений в действующем законодательстве крайне много, в градрегламентах приведены только общие указания на характер ограничений и ссылки на устанавливающие их документы.

Отдельно отметим статью 35, в которой определены особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. В этой статье описаны виды использования, установленные «по умолчанию» для любых территориальных зон.

Глава 7 содержит положение о регулировании отдельных вопросов землепользования, к каковым отнесено устройство ограждений земельных участков, и вопросы внесения изменений и вступления в силу Правил. В последнем важно отметить следующее. Во-первых, устанавливается верховенство норм Правил над положениями генерального плана в том случае, когда решаются конкретные вопросы землепользования. Во-вторых, закрепляется положение, согласно которому все права, возникшие до введения в действие Правил, остаются действительными.

Отметим, что Правила не содержат положения о порядке предоставления земельных участков, выдачи разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, т.к. указанные нормы не отнесены к компетенции Правил действующим законодательством (ст.30 ГрадК РФ) и подразумевают принятие отдельных нормативных актов, в которые возможно более оперативно вносить изменения (распоряжения и постановления Главы администрации и т.п.).

Практическая польза от принятия правил землепользования и застройки заключается в следующем.

1. Вступление в силу правил землепользования и застройки позволяет прекратить всевозможные трактовки действующей на территории градостроительной документации, прежде всего генерального плана, в части того, как конкретно возможно использовать те или иные городские территории, поскольку ПЗЗ предполагает закрытый перечень разрешённых видов использования.
2. Правила строго определяют места возможного возведения и параметры индивидуального жилищного и иных видов строительства, что позволяет бороться с самовольной застройкой на правовой основе.
3. С вводом в действие правил землепользования и застройки упраздняется процедура предварительного согласования места размещения объекта, органы местного самоуправления как бы заранее декларируют, где и что можно строить, и отныне каждый правообладатель земельного участка может сам выбрать интересующий его вид использования земельного участка либо объекта капстроительства, если он указан в градостроительном регламенте конкретной зоны.
4. Правила способствуют улучшению делового климата за счёт внесения ясности в то, что, где и как можно строить, и сокращения сроков подготовки разрешительной документации для строительства.
5. Правила значительно упрощают процедуру выдачи градостроительных планов земельных участков, поскольку с их принятием градпланы выдаются строго на основе регламента, без дополнений и собственной трактовки генерального плана со стороны органов местного самоуправления.

Следует помнить, что вступление в силу и применение правил землепользования и застройки ни в коей мере не отменяет положения действующих технических регламентов, в т.ч. СНиПов, СанПиНов, иных норм, регулирующих вопросы безопасности строительства, эксплуатации зданий и сооружений, вопросы санитарии и т.п.

* * *

Ниже приведён примерный порядок дальнейшей работы с проектом правил после его разработки, основанный на обобщении действующих правовых норм и практики подобной работы, накопленной разработчиками. Обзор может быть использован для работы органов местного самоуправления поселений и носит рекомендательный характер.

Следует учесть, что полномочия по рассмотрению проекта Правил, публичному обсуждению и принятию в порядке, установленном ГрадК РФ, согласно п.3 ч.1 ст.8 ГрадК принадлежат органам местного самоуправления поселений. Отсюда и необходимость строго следовать нормам, определённым для этой цели действующим законодательством.

Работа с проектом Правил состоит из двух этапов – **подготовка и утверждение**.
Согласование проекта ПЗЗ законом не предусмотрено.

Предшествовать **подготовке** Правил должно решение органов местного самоуправления об их подготовке, принимаемое в соответствии с ч.5 ст.31 ГрадК РФ. Если до момента разработки настоящего проекта такое решение не принято, то его необходимо принять. Решение принимается главой местной администрации. В нём указываются этапы градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения (в данном случае один этап – сразу ко всей территории поселения), порядок и сроки проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки (можно указать на то, чтобы взять за основу данный проект). Также в решении должен быть определён состав и порядок деятельности комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, которая с принятием Правил превращается в Комиссию по землепользованию и застройке. Там же указывается порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

В течение не более чем десяти дней со дня принятия такое решение должно быть опубликовано (ч.7 ст.31 ГрадК РФ) в газете, которая публикует нормативные акты администрации, либо в том порядке, который предусмотрен для официального опубликования нормативных актов Администрации (вывешен на стенде, в клубе, библиотеке и т.п.). Решение размещается в сети «Интернет», если у администрации есть официальный сайт.

После публикации решения желательно выждать небольшой срок – две-три недели. Кодексом необходимость такой остановки не определена, но как показывает практика, она необходима, чтобы иметь возможность ознакомиться с содержанием проекта Правил, обстоятельно его изучить. В этот же период граждане могут подать свои предложения по подготовке проекта правил (такая возможность предоставляется им в соответствии с п.4 ч.8 ст.31 ГрадК РФ [\[6\]](#)). В ходе изучения проекта Правил могут возникнуть вопросы по его содержанию, составу и т.п. Их можно решить в рабочем порядке, в некоторых случаях возможно собрать Комиссию и под протокол принять решение о том, чтобы послать официальный запрос разработчикам проекта. Наиболее внимательно необходимо изучить вопросы отображения территории на карте, как с точки зрения современного землепользования, так и с точки зрения перспектив развития, правильность отображения санитарно-защитных зон от промышленных и коммунальных объектов, в тексте необходимо изучить применяемые формулировки градостроительных регламентов, процедур землепользования. Следует помнить, что градостроительные регламенты устанавливают закрытый перечень видов использования, т.е. то, что в них будет написано, то и можно будет строить, а вносить изменения в принятые ПЗЗ очень трудно.

После того, как проект Правил изучен, Комиссия собирается на заседание, где принимается решение о передаче проекта Правил администрации поселения, что и оформляется соответствующим протоколом.

Местная администрация поселения осуществляет проверку проекта правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципального района, схеме территориального планирования Республики.

После такой проверки администрация направляет проект Правил Главе поселения (ч.10 ст.31 ГрадК РФ). Глава, получив проект, в течение не более чем десяти дней после

этого назначает публичные слушания по проекту Правил. Публичные слушания – самый трудоёмкий и длительный из этапов работы с проектом Правил.

Началом слушаний считается дата опубликования проекта разработанных Правил в газете, публикующей официальные сообщения и нормативные акты и сайте поселения в сети «Интернет», если таковой имеется. Законом установлена продолжительность публичных слушаний не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования проекта. Публичные слушания проводятся в каждом населённом пункте, входящем в состав муниципального образования (ч.3 ст.28 ГрадК РФ). В них могут принять участие все граждане, проживающие на территории поселения или обладающие на его территории собственностью (недвижимостью) [7]. Порядок проведения публичных слушаний определяется нормативным актом поселения. Там должны быть прописаны состав комиссии, проводящей слушания, порядок работы, дни, в которые организуются встречи с населением и т.п.

На практике порядок работы таких комиссий организовывается по-разному. Наиболее распространённый вариант, при котором в течение установленного в распоряжении Главы срока (как правило, самого короткого – 2 месяца) организована демонстрация материалов проекта Правил в каком-либо общественном здании – доме культуры, клубе и т.п., а по завершении этого срока организуется встреча желающих граждан с представителями администрации, где все заинтересованные лица могут высказать свои предложения и замечания. По итогам таких слушаний составляется заключение, которое может включать в себя результаты голосования присутствующих об одобрении или неодобрении проекта Правил. Заключение подлежит опубликованию в газете, публикующей местные нормативные акты.

Все высказанные, либо поступившие иным способом в комиссию по проведению слушаний замечания, должны быть строго зафиксированы в протоколе публичных слушаний. Этот протокол с приложением замечаний направляется разработчику проекта Правил. Разработчик даёт ответ на все поступившие замечания. Заметим, что никто не обязывает ни администрацию, ни разработчика проекта соглашаться со всеми поступившими замечаниями, но те из них, которые не будут удовлетворены должны быть аргументировано отвергнуты, чтобы не давать повод для последующей отмены уже утверждённых ПЗЗ в судебном порядке. После того, как разработчик направил свои ответы в адрес комиссии по подготовке правил, Комиссия собирается на своё заседание, и рассматривает поступившие ответы. Комиссия вправе согласиться и не согласиться с поступившими ответами, и несёт ответственность за принятое решение. По результатам принятия такого решения составляется протокол, в котором указывается на каждое из поступивших замечаний, и помечается, что из них необходимо принять, что нет. Этот протокол направляется разработчику для внесения изменений в

проект. Комиссия не может обязать разработчика внести в проект изменения, противоречащие закону.

После завершения этой переписки, получив от разработчика откорректированный проект, Комиссия в соответствии с ч.15 ст.31 ГрадК РФ направляет его вместе с текстом проекта Правил и приложениями – заключением и протоколом публичных слушаний – Главе администрации. Он в течение десяти дней после получения проекта правил должен принять решение о направлении указанного проекта депутатам или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления (ч.16 ГрадК РФ).

После того, как глава администрации направляет проект в Совет депутатов, начинается этап **утверждения** проекта правил землепользования и застройки муниципального образования.

Совет по результатам рассмотрения проекта ПЗЗ и обязательных приложений к нему может утвердить правила или вернуть проект главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний. Срок такой доработки может быть указан в решении об отказе утверждения проекта ПЗЗ.

После принятия правила подлежат опубликованию аналогично любому другому нормативному акту, принятому Советом. Они же могут быть опубликованы в сети «Интернет», если у администрации имеется официальный сайт. Органы местного самоуправления обязаны создавать условия, при которых граждане должны иметь доступ к материалам ПЗЗ. Практически это выражается в том, что в помещении администрации может быть вывешена карта градостроительного зонирования, а у сотрудников ответственных за осуществление полномочий в области градостроительной деятельности, должен находиться текст с последней, действующей на настоящий момент, редакцией ПЗЗ.

После утверждения ПЗЗ администрации рекомендуется незамедлительно поставить об этом в известность официальным письмом разработчика Правил. Разработчик, в течение десяти дней с момента поступления официального уведомления от администрации, направляет в её адрес копии тех материалов правил, куда были внесены изменения, на бумажных в 3 экз. и магнитных носителях компакт-диске (CD/DVD-дисках) – в 2 экз [\[8\]](#) .

Помимо обычных текстовых и растровых графических файлов, в состав электронной версии проекта, предоставляемой на финальной стадии, входят и файлы midmif, в которых предоставляется т.н. векторная карта. Она необходима для двух целей. Первая – это формирование в будущем современной системы информационного обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). Вторая – это передача материалов утверждённых ПЗЗ в территориальный орган Росреестра по КЧР в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 15 федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В соответствии с этим законом, в целях информационного взаимодействия между территориальными органами государственного кадастра недвижимости (т.е. Росреестром РФ) и органами местного самоуправления, администрация обязана в течение не более чем десяти дней с момента вступления в силу ПЗЗ предоставить органам кадастра сведения о границах территориальных зон, чтобы при последующей постановке на государственный кадастровый учёт земельных участков они не попадали в две или несколько территориальных зон, что запрещено законом. Порядок передачи и состав этих сведений регулируется письмом Роснедвижимости РФ от 7 апреля 2008 г. N ВК/1646@ [[9](#)]

Вопрос вступления в силу Правил регулируется в решении Совета об их утверждении. Собственно, представленные в настоящем томе Правила, в случае их принятия, будут лишь приложением к решению Совета. Само решение включает в себя пункты об утверждении ПЗЗ и о сроке их вступления в силу – указание на конкретную дату, срок (например, десять дней с момента принятия решения), или на срок с момента опубликования. С учётом необходимости организации взаимодействия с разработчиком проекта, территориальными органом Росреестра (см. выше), рекомендуется срок вступления в действие ПЗЗ устанавливать не ранее, чем через три-четыре недели с момента принятия Правил.

Копия официального текста Правил хранится в архиве Совета наравне с другими нормативными актами. Следует помнить, что официальным текстом Правил является не данный шив, а приложение к решению Совета. Разработчик выполняет **проект** правил, а сам по себе

нормативный акт
готовит Совет.

Копия утверждённых ПЗЗ в соответствии с п.2 ч.4 ст.8 ГрадК РФ направляется в Минстрой КЧР в течение двух недель со дня утверждения для осуществления функций

контроля за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности [\[10\]](#) .

При внесении изменений в Правила, вся процедура проводится заново, аналогично их принятию (с учётом положений ч.14 ст.31 ГрадК РФ [\[11\]](#)). Поэтому так важно внимательно рассмотреть представленный проект Правил, чтобы не проходить заново громоздкую процедуру внесения изменений в ПЗЗ.

* * *

При соблюдении приведённых рекомендаций и рациональной организации процесса весь срок от момента получения органами местного самоуправления настоящего текста до вступления в силу утверждённых Правил может составить 4,5 месяца [\[12\]](#) .

Авторы проекта Правил готовы оперативно ответить на возникающие вопросы по содержанию Правил, процедуре их подготовки и утверждения. Для этого просим обращаться по адресу: 344000, г.Ростов-на-Дону, пер.Газетный, 121/262а, оф.4а, ООО «Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр», тел./факс (863) 242-99-70, либо по адресу электронной почты: urgc@mail.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного

самоуправления и о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.16

Статья 1. Общие положения.16

Статья 2. Полномочия Совета Правокубанского муниципального образования в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.
17

Статья 3. Полномочия администрации Правокубанского муниципального образования в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.
17

Статья 4. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.18

Статья 5. Передача полномочий в области землепользования и застройки. Распоряжение земельными участками, расположенными в пределах Правокубанского муниципального образования органами местного самоуправления Карачаевского муниципального района.
18

Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.19

Статья 6. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Правокубанского муниципального образования.
19

Статья 7. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила.
21

Статья 8. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений. 21

Статья 9. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 22

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.23

Статья 10. Общие положения о планировке территории.23

Статья 11. Подготовка проектов планировки территории. 25

Статья 12. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов . 26

Статья 13. Подготовка градостроительных планов земельных участков.26

Глава 4. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.27

Статья 14. Территориальные зоны, установленные для Правокубанского муниципального образования. 27

Статья 15. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Правокубанского муниципального образования. 29

Статья 16. Состав градостроительных регламентов. 29

Статья 17. Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства. 32

Статья 18. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 34

Статья 19. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам. 35

Статья 20. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков. 35

Глава 5. Карта градостроительного зонирования.36

Статья 21. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.36

Статья 22. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.36

Глава 6. Градостроительные регламенты.37

Статья 23. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1Г).
37

Статья 24. Градостроительный регламент зоны жилой застройки жилой застройки
третьего типа (Ж-3). 40

Статья 25. Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки
(ОЖ). 42

Статья 26. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и
коммерческого назначения (ОД). 45

Статья 27. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального
назначения (ОС). 47

Статья 28. Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).4
8

Статья 29. Градостроительный регламент производственной зоны общего типа (ПЗ).50

Статья 30. Градостроительный регламент зоны парков (РП)51

Статья 31. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов и неудобий
(ПЛ) 52

Статья 32. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (ИТ).53

Статья 33. Градостроительный регламент зоны градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населённых пунктов (МНП). 54

Статья 34. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. 59

Статья 35. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. 62

Статья 36. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. 67

Статья 37. Многофункциональный объект капитального строительства.68

Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила.68

Статья 38. Порядок устройства ограждений земельных участков.68

Статья 39. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения.69

Статья 40. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.70

Статья 41. Внесение изменений в Правила.71

Статья 42. Ответственность за нарушение Правил.71

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 1. Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки Правокубанского муниципального образования Карачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования поселения, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и республиканскими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Карачаево-Черкесской Республики, Уставом муниципального образования, генеральным планом поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана:

на градостроительном зонировании в целях создания условий для социально-экономического развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

на защите прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации правовых отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

на обеспечении открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовке документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий;

на контроле соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

3. Целями введения настоящих Правил, являются:

создание условий для реализации планов и программ социально – экономического развития Правокубанского муниципального образования;

создание условий для планировки территорий Правокубанского муниципального образования;

обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях.

4. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории Правокубанского муниципального образования, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Правокубанского муниципального образования.

Статья 2. Полномочия Совета Правокубанского муниципального образования в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Совета Правокубанского муниципального образования (далее – Совета) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 3. Полномочия администрации Правокубанского муниципального образования в области регулирования отношений по вопросам землепользования и

застройки.

К полномочиям администрации Правокубанского муниципального образования (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;
- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета.

Статья 4. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемом на первом заседании.

3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

3) подготовка для Главы администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

4) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Персональный состав членов Комиссии утверждается Главой администрации. При этом не менее трети от членов Комиссии должны составлять лица, не связанные

трудовыми отношениями с Администрацией.

5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

6. В случае, если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

**Статья 5. Передача полномочий в области землепользования и застройки.
Распоряжение земельными участками, расположенными в пределах
Правокубанского муниципального образования органами местного самоуправления
Карачаевского муниципального района.**

1. Органы местного самоуправления Правокубанского муниципального образования вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Карачаевского муниципального района о передаче им осуществления всех или части своих полномочий в области землепользования и застройки за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджетов этих поселений в бюджет муниципального района в соответствии с действующим законодательством.

2. В случае передачи полномочий в области землепользования и застройки, относящихся к процедурам, установленным в настоящих Правилах, положения Правил действуют в отношении соответствующих органов местного самоуправления Карачаевского муниципального района.

3. Распоряжение земельными участками, расположенными в пределах Правокубанского муниципального образования, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Карачаевского муниципального района в соответствии с положениями ч.10 ст.3 федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». При этом органы местного самоуправления Карачаевского муниципального

района обязаны осуществлять свою деятельность по распоряжению земельными участками в соответствии с настоящими Правилами.

Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 6. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Правокубанского муниципального образования.

1. Публичные слушания в области землепользования и застройки с участием жителей поселения проводятся на территории Правокубанского муниципального образования в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Порядок Проведения и регламент публичных слушаний на территории Правокубанского муниципального образования регламентируется федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Карачаево-Черкесской Республики, уставом поселения, местными нормативными актами, положениями настоящей статьи.

3. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

рассмотрение проектов внесения в изменений в настоящие Правила;

рассмотрение проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения и проектов внесения в них изменений;

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Особенности проведения публичных слушаний для каждого случая указанного в части 3 настоящей статьи, определяются в статьях 7 – 9 настоящих Правил с учётом положений настоящей статьи.

5. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава поселения.

6. В решении о назначении публичных (общественных) слушаний указываются:

дата проведения публичных слушаний;

время проведения публичных слушаний;

место проведения публичных слушаний;

вопрос, выносимый на публичные слушания;

состав организационного комитета (далее – оргкомитета), либо указание на то, что функции оргкомитета выполняет Комиссия.

7. С момента опубликования решения Совета, постановления главы поселения о

проведении публичных слушаний жители поселения, имеющие право на участие в публичных слушаниях, считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

8. В состав оргкомитета публичных слушаний, если Комиссия не выполняет его функции, должны быть включены депутаты Совета, специалисты администрации поселения и представители общественности.

9. Оргкомитет (Комиссия):

определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний, и в представлении информации на публичные слушания;

организует подготовку проекта заключения, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

составляет список экспертов публичных слушаний (при необходимости назначения экспертов) и направляет им приглашения;

назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола;

регистрирует участников публичных слушаний.

10. Оргкомитет (Комиссия) составляет план работы, распределяет обязанности своих членов и составляет перечень задач по подготовке и проведению публичных (общественных) слушаний для выполнения ответственным структурным подразделением администрации поселения и предоставляет его руководителю соответствующего подразделения для принятия решения. Оргкомитет (Комиссия) вправе создавать рабочие группы для решения конкретных организационных и содержательных задач и привлекать к своей деятельности других лиц.

11. В случае, если предмет публичных слушаний предполагает внесение изменений в карты градостроительного зонирования в обязательном порядке осуществляется подготовка демонстрационных графических материалов (карт градостроительного зонирования, либо фрагментов таких карт), которые размещаются в общественных местах.

12. В случае, если предмет публичных слушаний предполагает внесение изменений в текстовую часть, либо в градостроительные регламенты, в обязательном порядке осуществляется подготовка демонстрационных текстовых материалов (фрагментов текста изменений), которые размещаются в общественных местах.

13. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

14. Участники публичных слушаний вправе представить в оргкомитет (Комиссию) свои предложения и замечания, касающиеся предмета слушаний для включения их в проект заключения о результатах публичных слушаний.

15. По итогам публичных слушаний составляется заключение. Проект заключения о результатах публичных слушаний составляется оргкомитетом (Комиссией) и оглашается в ходе заседания публичных слушаний. В проект заключения о результатах публичных слушаний включаются все поступившие в письменной форме рекомендации и предложения. Обязательным приложением к заключению является протокол публичных слушаний.

16. Мнение участников публичных слушаний не носит для органов местного самоуправления обязательный характер.

17. При наличии местного нормативного акта, регулирующего порядок проведения публичных слушаний, положения такого нормативного акта применяются в части, не противоречащей нормам настоящих Правил.

Статья 7. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила.

1. Публичные слушания по вопросам внесения изменений в настоящие Правила назначаются Главой поселения и проводятся Комиссией, которая выполняет функции оргкомитета слушаний.

2. В публичных слушаниях по вопросам внесения изменений в настоящие Правила могут принимать участие:

граждане, зарегистрированные на территории Правокубанского муниципального образования;

правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах Правокубанского муниципального образования.

3. Продолжительность публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил в официальном порядке и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

4. Публичные слушания по вопросам внесения изменений в настоящие Правила

проводятся в каждом населённом пункте, входящем в состав поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах участка градостроительного зонирования той территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Заключение о результатах публичных слушаний с приложенными к нему протоколами является обязательным приложением к проекту внесения изменений в настоящие Правила и подлежит опубликованию в официальном порядке.

6. Расходы по организации публичных слушаний по вопросу внесения изменения в настоящие Правила несут органы местного самоуправления поселения.

Статья 8. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений.

1. Публичные слушания по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений назначаются Главой поселения на основании обращения Главы администрации о направлении документации в адрес Главы поселения, и проводятся оргкомитетом.

2. В публичных слушаниях по проектам планировки и проектам межевания могут принимать участие:

граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Продолжительность публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

4. Публичные слушания по проектам планировки и проектам межевания проводятся в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в официальном порядке и в течение не более чем пятнадцати дней направляется Главе администрации для утверждения или отправки на доработку.

6. Расходы по организации публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории несёт лицо, подготовившее такой проект.

Статья 9. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – по вопросам специальных согласований) назначаются Главой муниципального образования по представлению Комиссии, получившей заявление о предоставлении разрешения на специальные согласования и проводятся Комиссией, которая выполняет функции оргкомитета слушаний.

2. В публичных слушаниях по вопросам специальных согласований могут принимать участие:

граждане, проживающие в пределах территориальной зоны (участка градостроительного зонирования), в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;

правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального

строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на специальное согласование, Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. Перечень таких лиц предоставляется заявителем, запрашивающим предоставление разрешения на специальное согласование.

4. Продолжительность публичных слушаний по вопросам специальных согласований со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

5. Публичные слушания по вопросам специальных согласований проводятся в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам специальных согласований подлежит опубликованию в официальном порядке и служит основанием для подготовки Комиссией рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляются главе администрации.

7. Расходы по организации публичных слушаний по вопросам специальных согласований несёт лицо, запрашивающее такое разрешение.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территорий органами местного самоуправления.

Статья 10. □ Общие положения о планировке территории.

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

проектов планировки;

проектов межевания;

градостроительных планов земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется за свой счёт заинтересованными лицами.

3. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;

иные элементы, определённые законодательством Российской Федерации и Карачаево-Черкесской Республики для включения в состав проектов планировки.

4. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) – часть территории

населенного пункта, отделённая от территорий общего пользования красными линиями, которые проводятся по улицам, либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьёв, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) выделяется в составе проекта планировки территории путём установления красных линий.

5. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

если возникает необходимость изменения красных линий одного из элементов планировочной структуры (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов, если такое изменение не противоречит генеральному плану поселения;

если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

если в генеральный план поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

если в правила землепользования и застройки поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

6. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путём установления их границ с учётом красных линий элементов планировочной структуры, участков для размещения объектов капитального строительства местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

7. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

8. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

объединяют несколько земельных участков в один;

изменяют общую границу нескольких земельных участков.

9. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. При подготовке проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания применительно к застроенным или незастроенным территориям, для которых генеральным планом предусмотрено функциональное назначение, несоответствующее установленным на момент подготовки проекта градостроительным регламентам, допускается определять красные линии элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения, иных элементов на основании генерального плана поселения, с последующим внесением изменений в Правила в части границ территориальных зон. В указанном случае на основе Постановления Главы администрации об утверждении проекта планировки инициируется обращение в Комиссию о внесении изменений в Правила в соответствии с п.2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 11. □ Подготовка проектов планировки территории

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Глава администрации. Подготовка проекта планировки, проекта планировки и межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

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

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;

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

3) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

4) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и

юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с учётом положения статьи 8 настоящих Правил.

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных Главой администрации, Совет вправе вносить изменения в Правила в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 12. □ Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава администрации. Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

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

б) границы застроенных и незастроенных земельных участков;

в) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

г) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

д) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с учётом положения статьи 8 настоящих Правил.

Статья 13. □ Подготовка градостроительных планов земельных участков.

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

2. Подготовку проекта градостроительного плана осуществляет Администрация на основе материалов, предоставленных заявителем. Порядок подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков определяется административным регламентом, утверждаемым нормативным актом органов местного самоуправления поселения.

3. Форма градостроительного плана установлена Правительством Российской Федерации. В предусмотренных данной формой случаях орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку и утверждение градостроительного плана земельного участка, может включить в состав градостроительного плана дополнительную информацию о размещении объекта капитального строительства.

Глава 4. Положение о порядке градостроительного зонирования и применения градостроительных регламентов, об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 14. □ Территориальные зоны, установленные для Правокубанского муниципального образования.

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

1) Ж-1Г. Зона жилой застройки первого типа

Выделяется в городских населённых пунктах на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2) Ж-3. Зона жилой застройки третьего типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

3) ОЖ. Зона многофункциональной застройки

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования.

4) ОД. Зона общественно-делового назначения

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

5) ОС. Зона размещения объектов социального назначения.

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами социального назначения (здравоохранения, образования, культуры)

6) ПК. Производственно-коммерческая зона

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны не более 100м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не рекомендуется в иных зонах.

7) ПЗ. Производственная зона общего типа

Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными объектами и производствами, складскими зданиями и сооружениями с размером санитарно-защитной зоны более 50м.

8) РП. Зона парков

Выделяется на территориях существующих или планируемых к размещению парков.

9) ПЛ. Зоны природных ландшафтов и неудобий

Выделяется на территориях городских лесов, природных ландшафтов и неудобий.

10) ИТ. Зона транспортной инфраструктуры

Выделяется на территориях, занятых, либо подлежащих занятию сооружениями транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

11) МНП. Зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населённых пунктов

Выделяется на территориях, расположенных за пределами границ населённых пунктов для использования в соответствии с видом разрешённого использования устанавливаемым для соответствующей категории земель

2. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана поселения в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Территориальные зоны могут быть разделены на несколько участков градостроительного зонирования в случае, если территориальная зона прерывается другими территориальными зонами, либо большие размеры территориальной зоны значительно затрудняют проведение публичных слушаний по вопросам специальных согласований в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил. В указанных случаях происходит выделение нескольких участков градостроительного зонирования.

3. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

4. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, состоящая из одного или нескольких участков градостроительного зонирования, для которых установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

5. Участок градостроительного зонирования – часть территории территориальной зоны, состоящая из земельных участков, территорий общего пользования, прочих территорий, имеющих смежные границы, и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны).

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения пользования Правилами. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от буквенно-цифрового кода косой чертой.

7. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

8. Буквенно-цифровые коды территориальных зон приняты сквозными для всех поселений Карачаево-Черкесской Республики в целях облегчения осуществления градостроительной деятельности гражданами Республики, обеспечения информационного взаимодействия и повседневной работы органов государственной власти и местного самоуправления.

Статья 15. □ Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Правокубанского муниципального образования.

1. Для территории Правокубанского муниципального образования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;
- 2) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Карачаево-Черкесской Республики, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

Статья 16. □ Состав градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:

1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента приводятся в табличной форме.

Первый слева столбец таблицы представляет собой перечень состава разрешённого вида использования земельных участков.

Второй слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первом столбце. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования.

Третий слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков. Каждый вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке первого столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования и тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования земельного участка.

участка.

Четвёртый слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вспомогательный вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.

4. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории Правокубанского муниципального образования, за исключением земель, указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.

7. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования в соответствии со статьёй 18 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым, либо одновременно со строительством такого вида разрешённого использования объекта капитального строительства.

10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

11. Предельные параметры устанавливают требования к физическим характеристикам земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования к благоустройству (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.). Предельные параметры могут быть установлены применительно к одному или нескольким видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

12. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

13. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) Размеры земельного участка – это площадь, длина и ширина земельного участка.

2) Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального

строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) Этажность – количество надземных этажей здания. Для зданий переменной этажности принимается по максимальному показателю.

4) Количество этажей – общее количество этажей здания. Для зданий с переменным количеством этажей принимается по максимальному показателю.

5) Высота здания – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных и будок выходов на кровлю их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, аэрариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

6) Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки,

дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов.

7) Процент застройки – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.

8) Процент озеленения – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

14. Отклонения от предельных параметров возможны после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления на основании положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

16. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 6 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 17. □ Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства.

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный

участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённому, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

7. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

8. В соответствии с частью 4 статьи 18 федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при внесении сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости уточненные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации.

Статья 18. □ Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39-40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специальных согласований, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специальных согласований подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специальных согласований или об отказе в таковых с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

6. На основании указанных в [части 5](#) настоящей статьи рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых. Указанное решение подлежит опубликованию в официальном порядке.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых в порядке, установленном действующим законодательством для оспаривания решений органов местного самоуправления.

Статья 19. □ Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

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

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 6 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

Статья 20. □ Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 5. Карта градостроительного зонирования.

Статья 21. □ Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования Правокубанского муниципального образования подготавливается применительно ко всей территории поселения в масштабе 1:25000 (в 1 сантиметре 250 метров) и имеет фрагмент в масштабе 1:5000 (в 1

сантиметре 50 метров):

Карта градостроительного зонирования Правокубанского муниципального образования приведена в приложении 1 к настоящим Правилам.

Фрагмент карты градостроительного зонирования приведены в приложении 2 к настоящим Правилам.

3. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.

Статья 22. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Администрацией.

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение не более чем тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение не более чем десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Глава 6. Градостроительные регламенты.

Статья 23. □ Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1Г).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства

Малоэтажные многоквартирные дома

Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд

Жилые дома блокированной застройки с приусадебным участком

Размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществ

Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, га

Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства

Индивидуальные жилые дома

Хозяйственные постройки

Размещение приусадебных участков

Не установлены

Размещение придомовых культовых зданий и сооружений

Культовые здания и сооружения

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)

Индивидуальные жилые дома

Хозяйственные постройки;

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Размещение отдельно стоящих навесов и веранд, предназначенных для осуществления хозяйств

Хозяйственные постройки, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осу

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, сем

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Размещение стоянок индивидуального транспорта

Не установлены

Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания

Объекты мелкого бытового ремонта

Мастерские по ремонту бытовой техники

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки парикмахерских

Парикмахерские

Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического

Административные здания для размещения органов управления

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и

Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.

Пожарные депо.

Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предостав
Объекты для предоставления социальных услуг

Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на сам

Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны

Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спорти

Земельные участки выставок, музеев;

Музеи, в т.ч. с производством изделий народного творчества

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские

Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учрежде

Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Клубы

Библиотеки

Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начальн

Дошкольные образовательные учреждения.

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Общеобразовательные школы.

Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования

Земельные участки организаций почтовой связи

Отделения почтовой связи

Земельные участки объектов здравоохранения.

Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и туберкулёзных бо

Диспансеры.

Амбулаторно-поликлинические учреждения.

Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.

Учреждения охраны материнства и детства.

Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебн

Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия ч

Аптечные учреждения.

Медицинские кабинеты.

Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столов

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечн

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального

строительства и земельных участков:

Состав условно разрешённого вида использования земельного участка

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым видам использования земельных участков)

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым видам использования объектов капитального строительства)

Земельные участки ресторанов, кафе, баров

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Объекты общественного питания

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки.

Земельные участки химчисток, прачечных

Химчистки, прачечные

Приёмные пункты химчисток и прачечных

Земельные участки для размещения объектов розничной торговли

Объекты розничной торговли.

Торговые центры общей площадью не более 1000 кв.м.

Размещение хозяйственных построек.

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспорт

Автомойки

Мастерские по ремонту автомобилей

Земельные участки фотоателье, фотолабораторий

Фотоателье, фотолаборатории

Земельные участки бань

Бани, сауны, фитнес-центры

Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площад

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.

Земельные участки предприятий по прокату

Объекты по предоставлению услуг по прокату техники

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки гостиниц

Гостиницы

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые.

Земельные участки ветеринарных лечебниц

Ветеринарные лечебницы

Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активным

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные м

Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных

Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных

Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские, опытно-конструкторские,

Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса

Земельные участки государственных академий наук

Земельные участки учреждений кино и кинопроката

Кинотеатры

Размещение хозяйственных построек.

Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта.

Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов

Культурно-досуговые центры

Земельные участки религиозных групп и организаций

Культовые объекты

Размещение хозяйственных построек.

Размещение при культовых объектах жилых домов для проживания священнослужителей и член

Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей.

Хозяйственные постройки.

Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.

Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения,

Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

Отделения банков.

Офисы.

Размещение хозяйственных построек; гаражей служебного автотранспорта

Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта.

Земельные участки парков

Парковые павильоны.

Объекты общественного питания вместимостью не более 30 мест

Культурно-досуговые центры

3. Для зоны Ж-1Г установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Карачаево-Черкесской Республики и местными нормативными актами:

максимальный размер земельного участка 1200 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства);

минимальный размер земельного участка 300 кв.м (для земельных участков, предназначенных для размещения объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства), 100 кв.м.(для прочих земельных участков);

максимальное количество этажей: 3;

максимальная высота здания: 14 метров (кроме культовых зданий и сооружений);

максимальная высота ограждения между соседними земельными участками: 2,5 метра;

максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования: 2,5 метра;

максимальный процент застройки: 80 процентов;

минимальный отступ от объектов капитального строительства до красной линии улицы:
6 м., межквартального проезда: 3м.

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 24. Градостроительный регламент зоны жилой застройки жилой застройки третьего типа (Ж-3).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки общежитий

Общежития

Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; раз

Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства

Малоэтажные многоквартирные дома

Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов

Среднеэтажные многоквартирные дома

Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, сем

Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта

Размещение стоянок индивидуального транспорта, площадок для сбора мусора

Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.

Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Объекты розничной торговли площадью не более 200 кв.м.

Не установлены

Не установлены

Земельные участки ресторанов, кафе, баров

Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50

Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продук

Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания

Объекты мелкого бытового ремонта

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки химчисток, прачечных

Приёмные пункты химчисток и прачечных

Земельные участки фотоателье, фотолабораторий

Фотоателье, фотолаборатории

Земельные участки гостиниц

Гостиницы

Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые.

Земельные участки бань

Бани, сауны, фитнес-центры

Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площад

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.

Земельные участки парикмахерских

Парикмахерские

Размещение хозяйственных построек.

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки предприятий по прокату

Объекты по предоставлению услуг по прокату техники

Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начальн

Дошкольные образовательные учреждения.

Общеобразовательные школы.

Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активным

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные м

Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные орг

Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса

Земельные участки государственных академий наук

Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы

Земельные участки объектов здравоохранения

Амбулаторно-поликлинические учреждения.

Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.

Учреждения охраны материнства и детства.

Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы).

Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Аптечные учреждения.

Медицинские кабинеты.

Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столов

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечн

Культовые сооружения

Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического

Административные здания для размещения органов управления

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и

Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.

Пожарные депо.

Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предостав

Объекты для предоставления социальных услуг

Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на сам

Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны

Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спорти

Земельные участки выставок, музеев;

Народные музеи с производством изделий народного творчества

Размещение хозяйственных построек.

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские

Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учрежде

Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.

Клубы

Библиотеки

Земельные участки организаций почтовой связи

Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи

Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК)

Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищн

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; гаражей .

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав условно разрешённого вида использования земельного участка

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно раз

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленн

Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Объекты розничной торговли площадью 200 кв.м. и более

Торговые центры общей площадью не более 1500 кв.м.

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки.

Земельные участки ресторанов, кафе, баров

Объекты общественного питания с количеством посадочных мест 50 и более

Земельные участки рынков

Крытые розничные рынки.

Объекты розничной торговли.

Объекты общественного питания.

Хозяйственные постройки.

Гаражи служебного автотранспорта.

Сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта (рампы)

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Земельные участки химчисток, прачечных

Химчистки, прачечные

Хозяйственные постройки.

Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспорт

Автомойки

Мастерские по ремонту автомобилей

Размещение хозяйственных построек.

Спортивные площадки и спортядра при учреждениях начального, среднего, высшего профессионального образования.

Хозяйственные постройки.

Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начальная школа-детский сад).

Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования, дополнительного

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, учебные мастерские, лаборатор

Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных

Размещение хозяйственных построек; размещение спортивных площадок, площадок для занятий

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные корпуса, бассейны.

Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений

Земельные участки учреждений кино и кинопроката

Кинотеатры

Размещение хозяйственных построек.

Размещение при культовых объектах жилых домов для проживания священнослужителей и член

Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта.

Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов

Культурно-досуговые центры

Земельные участки религиозных групп и организаций

Культовые объекты

Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей.

Хозяйственные постройки.

Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.

Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения,

Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

Отделения банков.

Офисы.

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта.

Земельные участки парков

Парковые павильоны.

Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест

Культурно-досуговые центры

3. Для зоны Ж-3 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Карачаево-Черкесской Республики и местными нормативными актами:

максимальная этажность: 5 (для жилых зданий), 7 (для нежилых зданий);

минимальная высота здания: для жилых домов 8 метров, для прочих объектов капитального строительства не нормируется;

максимальная высота здания: 18 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 25. □ Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки

(ОЖ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки общежитий

Общежития

Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; раз

Не установлены

Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства

Малоэтажные многоквартирные дома

Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов

Среднеэтажные многоквартирные дома

Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Объекты розничной торговли

Торговые центры

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки ресторанов, кафе, баров

Объекты общественного питания

Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продук

Объекты общественного питания

Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания

Объекты мелкого бытового ремонта

Земельные участки химчисток, прачечных

Приёмные пункты химчисток и прачечных

Земельные участки фотоателье, фотолабораторий

Фотоателье, фотолаборатории

Земельные участки для размещения административных и офисных зданий

Деловые центры

Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пре

Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта

Земельные участки бань

Бани, сауны, фитнес-центры

Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площад

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.

Земельные участки парикмахерских

Парикмахерские

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки предприятий по прокату

Объекты по предоставлению услуг по прокату техники

Земельные участки гостиниц

Гостиницы

Размещение отдельно стоящих бань и саун, в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение рез

Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны.

Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начальн

Дошкольные образовательные учреждения.

Общеобразовательные школы.

Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования

Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активные

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные м

Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские, опытно-конструкторские,

Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса

Земельные участки государственных академий наук

Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследования)

Амбулаторно-поликлинические учреждения.

Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.

Учреждения охраны материнства и детства.

Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека

Аптечные учреждения.

Медицинские кабинеты.

Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столов

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечн

Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического

Административные здания для размещения органов управления

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и

Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.

Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предостав

Объекты для предоставления социальных услуг

Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спорти

Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.

Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных

Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спо

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научны

Земельные участки учреждений кино и кинопроката

Кинотеатры

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские п

Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективо

Культурно-досуговые центры

Дворцы и дома культуры

Земельные участки выставок, музеев;

Музеи

Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учрежде

Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.

Клубы

Библиотеки

Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

Офисы и банки

Земельные участки организаций почтовой связи

Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи

Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК)

Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищн

Размещение хозяйственных построек; гаражей для служебного транспорта.

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.

Земельные участки химчисток, прачечных

Химчистки, прачечные

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки

Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, сем

Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта

Размещение стоянок индивидуального транспорта

Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря.

Земельные участки скверов

Не установлены

Не установлены

Не установлены

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав условно разрешённого вида использования земельного участка

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым видам использования земельных участков)

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым видам использования объектов капитального строительства)

Земельные участки религиозных групп и организаций

Культовые объекты

Размещение хозяйственных построек, размещение строений и сооружений вспомогательного на

Хозяйственные постройки.

Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.

Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения,

Земельные участки рынков

Розничные рынки

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки скверов

Не установлены

Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30

Не установлены

3. Для зоны ОЖ установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Карачаево-Черкесской Республики и местными нормативными актами:

максимальная высота зданий: 18 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

минимальный отступ от объектов капитального строительства до красной линии магистрали: 6 м.

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 26. □ Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Объекты розничной торговли

Торговые центры

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки ресторанов, кафе, баров

Объекты общественного питания

Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продук

Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания

Объекты мелкого бытового ремонта

Земельные участки химчисток, прачечных

Химчистки, прачечные

Земельные участки фотоателье, фотолабораторий

Фотоателье, фотолаборатории

Земельные участки для размещения административных и офисных зданий

Деловые центры

Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пре

Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта

Земельные участки бань

Бани, сауны, фитнес-центры

Размещение хозяйственных построек; размещение открытых плескательных бассейнов, площад

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.

Земельные участки парикмахерских

Парикмахерские

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки предприятий по прокату

Объекты по предоставлению услуг по прокату техники

Земельные участки гостиниц

Гостиницы

Размещение отдельно стоящих бань и саун, в т.ч. с пристроенными бассейнами; размещение рез

Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны.

Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начальн

Дошкольные образовательные учреждения.

Общеобразовательные школы.

Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования

Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные м

Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские, опытно-конструкторские,

Объекты научных и научно-исследовательских организаций без производственной базы

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса

Земельные участки государственных академий наук

Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследования)

Амбулаторно-поликлинические учреждения.

Медицинские центры, в т.ч. научно-практические.

Учреждения охраны материнства и детства.

Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия ч

Аптечные учреждения.

Медицинские кабинеты.

Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столов

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечн

Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического

Административные здания для размещения органов управления

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и

Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.

Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предостав

Объекты для предоставления социальных услуг

Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спорти

Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.

Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных

Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-сп

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научны

Земельные участки учреждений кино и кинопроката

Кинотеатры

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские п

Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов

Культурно-досуговые центры

Дворцы и дома культуры

Земельные участки выставок, музеев;

Музеи

Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений

Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.

Детские школы искусств

Клубы

Библиотеки

Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

Офисы и банки

Земельные участки организаций почтовой связи

Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи

Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, сем

Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Не установлены

Не установлены.

Земельные участки скверов

Не установлены

Не установлены

Не установлены

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав условно разрешённого вида использования земельного участка

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым видам использования земельных участков)

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленн

Земельные участки рынков

Розничные рынки

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки религиозных групп и организаций

Культовые объекты

Размещение хозяйственных построек, размещение строений и сооружений вспомогательного на

Хозяйственные постройки.

Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.

Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения,

Земельные участки скверов

Не установлены

Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более 30

Не установлены

3. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального 3. Для зоны ОД установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции

объектов капитального строительства в соответствии с частью 3 статьи 38

Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством

Карачаево-Черкесской Республики и местными нормативными актами:

максимальная высота зданий: 20 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми

зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и

территориями общего пользования: 2,5 метра;

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов

капитального строительства определяются на основе требований технических

регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 27. □ Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального назначения (ОС).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начальн

Дошкольные образовательные учреждения.

Общеобразовательные школы.

Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования

Размещение хозяйственных построек; площадки для занятий физкультурой и спортом, активных

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, в т.ч. с мастерскими, учебные м

Культовые объекты

Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследова

Лечебно-профилактические учреждения

Учреждения здравоохранения особого тип.

Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия ч

Аптечные учреждения.

Медицинские кабинеты.

Размещение хозяйственных построек; размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столов

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечн

Культовые объекты

Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предостав

Объекты для предоставления социальных услуг

Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на сам

Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений.

Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спорти

Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической

Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научны

Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов

Культурные центры

Дворцы и дома культуры

Земельные участки религиозных групп и организаций

Культовые объекты

Размещение хозяйственных построек; размещение жилых домов для проживания священнослуж

Размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа, раз

Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей.

Хозяйственные постройки.

Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.

Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения,

Земельные участки организаций почтовой связи

Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи

Не установлены

Не установлены

Земельные участки выставок, музеев;

Музеи

Народные музеи с производством изделий народного творчества

Выставочные залы

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские

Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учрежде

Учреждения дополнительного образования детей и взрослых.

Клубы

Библиотеки

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ОС не

устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 28. □ Градостроительный регламент производственно-коммерческой зоны (ПК).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов

Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Размещение объектов, технологически связанных с производством

Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, по

Земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственны

Земельные участки типографий

Земельные участки других промышленных предприятий

Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК)

Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-

Земельные участки объектов коммунального хозяйства

Производственные и коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100

Земельные участки баз и складов

Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров с организацией опто

Земельные участки прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабж

Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожно

Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области до

Автозаправочные станции

Земельные участки для размещения административных и офисных зданий

Деловые центры

Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пре

Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта

Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Объекты розничной торговли

Объекты оптовой торговли

Автосалоны

Торговые центры

Размещение нестационарных торговых объектов

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки ресторанов, кафе, баров

Объекты общественного питания

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продук

Столовые при производственных и коммунальных предприятиях

Земельные участки рынков

Розничные рынки

Оптовые рынки

Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания

Объекты бытового ремонта.

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Ремонтные мастерские

Земельные участки химчисток, прачечных

Химчистки, прачечные

Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспорт

Автомойки

Ремонтные мастерские

Мастерские по ремонту автомобилей

Автосалоны

Станции технического обслуживания автомобилей

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения авт

Земельные участки фотоателье, фотолабораторий

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Фотоателье, фотолаборатории

Не установлены

Земельные участки предприятий по прокату

Объекты по предоставлению услуг по прокату техники

Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей , ремонтные мастерские.

Земельные участки научных организаций

Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой с размер

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса

Земельные участки государственных академий наук

Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследова

Учреждения здравоохранения особого типа.

Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия ч

Медпункты на предприятиях

Профилактории

Аптечные учреждения

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.

Земельные участки ветеринарных лечебниц

Ветеринарные лечебницы

Земельные участки организаций почтовой связи

Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи

Не устанавливаются

Не устанавливаются

Земельные участки выставок

Выставочные залы

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях; размещен

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки учреждений кино

Кинотеатры

Земельные участки театрально-зрелищных предприятий

Культурно-досуговые центры

Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического х

Объекты для размещения органов управления

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и

Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.

Пожарные депо.

Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

Автор: Администратор

11.11.2013 11:04 - Обновлено 11.11.2013 11:31

Отделения банков.

Офисы.

Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального

Гаражи для автотранспорта

Не устанавливаются

Не устанавливаются

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПК не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для зоны ПК не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 29. □ Градостроительный регламент производственной зоны общего типа (ПЗ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов

Производственные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Размещение объектов, технологически связанных с производством

Здания, сооружения, технологически связанные с производством. Хозяйственные постройки, по

Земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственны

Земельные участки типографий

Земельные участки других промышленных предприятий

Земельные участки объектов коммунального хозяйства

Коммунальные объекты с размером санитарно-защитной зоны 50 метров и более

Земельные участки баз и складов

Базы и склады для хранения продовольственных и промышленных товаров, в том числе с органи

Земельные участки прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабж

Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожно

Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области до

Автозаправочные станции

Земельные участки для размещения административных и офисных зданий

Деловые центры

Размещение хозяйственных построек, гаражей для автотранспорта, гостевых автостоянок в пре

Хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта

Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Объекты оптовой торговли

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).

Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продук

Столовые при производственных и коммунальных предприятиях

Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспорт

Автомойки

Ремонтные мастерские

Мастерские по ремонту автомобилей

Станции технического обслуживания автомобилей

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения авт

Земельные участки предприятий по прокату

Объекты по предоставлению услуг по прокату техники

Хозяйственные постройки, складские помещения для запасных частей , ремонтные мастерские.

Земельные участки научных организаций

Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой с размер

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса

Земельные участки государственных академий наук

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и

Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.

Пожарные депо.

Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

Офисы.

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЗ не установлены.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны ПЗ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 30. □ Градостроительный регламент зоны парков (РП)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки учреждений кино и кинопроката

Кинотеатры

Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотра

Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта.

Земельные участки для театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций

Культурно-досуговые центры

Концертные залы

Земельные участки выставок, музеев

Выставочные залы

Земельные участки клубных учреждений и библиотек

Клубы

Земельные участки религиозных организаций

Культовые объекты

Земельные участки объектов здравоохранения (аптечных учреждений с пунктом оказания перв

Аптечные учреждения.

Пункты оказания первой медицинской помощи

Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений

Спортивные площадки, спортядра, спортивные корпуса, бассейны

Земельные участки парков (культуры и отдыха)

Парковые павильоны.

Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест

Культурно-досуговые центры

Летние (открытые) кинотеатры и эстрады.

Культовые объекты.

Аквапарки.

Развлекательные павильоны

Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными

Танцевальные залы.

Спортивные корпуса.

Пункты оказания первой медицинской помощи.

Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка.

Танцевальные площадки

Открытые и закрытые бассейны

Площадки для установки аттракционов.

Не устанавливаются.

Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (парки, городские сады)

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны РП не устанавливаются.

3. Для зоны РП установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Карачаево-Черкесской Республики и местными нормативными актами:

максимальная высота здания: 10 метров;

максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

минимальный процент озеленения – 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов);

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 31. □ Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов и неудобий (ПЛ)

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожно

Автозаправочные станции

Объекты придорожного сервиса в придорожных полосах автомобильных дорог

Размещение хозяйственных построек

Хозяйственные постройки

Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, стр

Объекты инженерной инфраструктуры

Размещение объектов инженерной инфраструктуры

Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов ин

Земельные участки эксплуатационных предприятий связи

Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации

Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи

Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений устройств транспорта, энерге

Земельные участки, имеющие природоохранное значение

Не устанавливаются.

Зелёные насаждения

Не устанавливаются

Земельные участки, занятые городскими лесами

Определяются в соответствии с лесохозяйственным регламентом городских лесов

Городские леса

Определяются в соответствии с лесохозяйственным регламентом городских лесов

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЛ не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ПЛ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 32. □ Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры

(ИТ).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования земельных участков

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, здан

Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железно

Склады

Размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией

Административно-бытовые корпуса объектов транспортной инфраструктуры

Столовые для персонала объектов транспортной инфраструктуры.

Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки

Земельные участки для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций

Железнодорожные вокзалы и станции

Земельные участки автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений

Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего

Автозаправочные станции

Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожно

Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций

Автовокзалы и автостанции

Земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов

Аэровокзалы

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в преде

Объекты инженерной инфраструктуры

Размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией

Административно-бытовые корпуса объектов инженерной инфраструктуры

Столовые для персонала объектов инженерной инфраструктуры.

Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов ин

Земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные

Земельные участки объектов коммунального хозяйства

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 33. □ Градостроительный регламент зоны градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населённых пунктов (МНП).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Состав вида разрешённого использования земельного участка

Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков

Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства

Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями.

Не установлены

Не установлены

Не установлены

Земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от

Не установлены

Не установлены

Не установлены

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения

Производственные и административно-бытовые здания для сельскохозяйственного производства

Молочно-товарные фермы, полевые станы.

Машинно-тракторные станции и другие здания для технического обслуживания и хранения авто

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Хозяйственные постройки, складские помещения, гаражи служебного и специального автотранс

Садовые земельные участки

Садовые жилые строения;

Хозяйственные постройки;

Размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; размещение отдельно стоящих индив

Хозяйственные постройки гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные

Огородные земельные участки

Хозяйственные постройки;

Размещение отдельно стоящих навесов и веранд; размещение надворных туалетов; размещение

Хозяйственные постройки, отдельно стоящие беседки и навесы, предназначенные для осуществ

Дачные земельные участки

Дачные дома

Дачные жилые строения

Размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; размещение отдельно стоящих индив

Хозяйственные постройки гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные

Земельные участки земель промышленности, предназначенные для размещения производствен

Производственные, административно-бытовые здания промышленных и коммунальных предприя

Охранные, санитарно-защитные зоны

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей и

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным производством

Земельные участки земель промышленности, предоставленные в безвозмездное срочное пользование

Производственные и административно-бытовые здания для сельскохозяйственного производства

Молочно-товарные фермы, полевые станы.

Машинно-тракторные станции и другие здания для технического обслуживания и хранения автотранспорта

Размещение хозяйственных построек, полевых станов, машинно-тракторных станций и иных обь

Хозяйственные постройки, складские помещения, гаражи служебного и специального автотранс

Земельные участки земель энергетики, предназначенные для размещения гидроэлектростанций

Электростанции (кроме атомных)

Охранные, санитарно-защитные зоны

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным производ

Объекты пожарной охраны.

Земельные участки земель энергетики, предназначенные для размещения объектов электросет

Объекты электросетевого хозяйства и иные объекты электроэнергетики

Земельные участки земель транспорта, предназначенные для размещения объектов дорожного

Объекты дорожного сервиса (объекты общественного питания, станции технического обслуживания)

Объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности.

Стационарные посты органов внутренних дел

Охранные, санитарно-защитные зоны

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основным назначением

Объекты пожарной охраны.

Земельные участки земель транспорта, предназначенные для установления полос отвода автомо

Не установлены

Охранные, санитарно-защитные зоны

Не установлены

Земельные участки земель транспорта, предназначенные для размещения нефтепроводов, газо

Не установлены

Охранные, санитарно-защитные зоны

Не установлены

Земельные участки земель транспорта, предназначенные для размещения объектов, необходим

Здания и сооружения, технологически связанные с осуществлением деятельности трубопровод

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с работой трубопрово

Объекты пожарной охраны.

Земельные участки земель транспорта, предназначенные для установления охранных зон с особ

Не установлены

Охранные, санитарно-защитные зоны

Не установлены

Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные

Здания и сооружения, технологически связанные с осуществлением деятельности предприятий

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с работой предприятий

Объекты пожарной охраны.

Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные

Не установлены

Охранные, санитарно-защитные зоны

Не установлены

Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные

Не установлены

Охранные, санитарно-защитные зоны

Не установлены

Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные

Здания и сооружения, технологически связанные с осуществлением деятельности предприятий

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с работой предприятия

Объекты пожарной охраны.

Земельные участки земель связи, радиовещания, телевидения, информатики, предназначенные

Земельные участки земель обороны и безопасности, предназначенные для строительства, подг

Здания и сооружения, технологически связанные с обеспечением обороны и безопасности.

Размещение вспомогательных объектов, связанных с обеспечением обороны и безопасности

Вспомогательные объекты, связанные с обеспечением обороны и безопасности

Земельные участки земель обороны и безопасности, предназначенные для разработки, произво

Земельные участки земель обороны и безопасности, предназначенные для создания запасов ма

Земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, ле

Не установлены

Не установлены

Не установлены

Земельные участки, занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством

Здания и сооружения, предназначенные для обеспечения охраны лесов

Не установлены

Не установлены

Земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физиче

Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические ба

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основной деятельно

Объекты пожарной охраны.

Дачные дома

Дачные жилые строения

Размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд; размещение отдельно стоящих индив

Хозяйственные постройки гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные

Земельные участки достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических пром

Объекты капитального строительства, предназначенные к размещению на земельных участках ,

Размещение вспомогательных объектов при основных видах использования объектов капитальн

Здания, сооружения, технологически связанные с основной деятельностью

Земельные участки военных и гражданских захоронений.

Не установлены

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Складские помещения, строения, сооружения, технологически связанные с основной деятельностью

Объекты пожарной охраны.

Земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на во

Объекты, технологически связанные с функционированием гидротехнических сооружений.

Размещение вспомогательных объектов при объектах капитального строительства, обеспечива

Вспомогательные объекты при объектах капитального строительства, обеспечивающих работу

Земельные участки полигонов отходов производства и потребления

Объекты капитального строительства, обеспечивающих технологию, хранения, сортировки и пе

Скотомогильники

Размещение хозяйственных построек; размещение гостевых автостоянок при зданиях, гаражей

Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта.

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны МНП не устанавливаются.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны МНП не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 34 настоящих Правил.

Статья 34. □ Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с

особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 23-32 настоящих

Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 4 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 23-32 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах

зон с особыми условиями использования территорий, 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.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Карачаево-Черкесской Республики, органов местного самоуправления поселения.

8. Санитарно-защитная зона – это специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном

режиме.

9. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с действующими санитарными правилами. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых действующими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

10. В соответствии с действующими санитарными нормами в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные

сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

11. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции

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

12. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

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

полей и др.) с последующим проведением натуральных исследований и измерений. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

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

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

16. 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.

17. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

18. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (далее также – ЗСО) организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места

водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой.

19. На территории первого пояса ЗСО не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

20. Во втором и третьем поясе ЗСО запрещается размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в

пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

21. Во втором поясе ЗСО не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции. Обязательно санитарное благоустройство территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

22. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

23. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

Статья 35. □ Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Для целей применения настоящих Правил установлены следующие определения некоторых видов использования объектов капитального строительства:

Автомойка – здание, сооружение, помещение, группа помещений, предназначенные для оказания услуг по мойке автомобилей, в т.ч. с применением технических средств.

Автомойка состоит из одного или нескольких моечных постов, количество которых,

оборудование, а также разрывы от автомойки до застройки и прочие показатели регламентируются санитарными нормами и техническими регламентами.

Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Гостиница – здание, часть здания, предназначенная для предоставления гостиничных услуг. Гостиница включает в себя номерной фонд и иные вспомогательные помещения, предусмотренные действующими нормативами. Под данным видом разрешённого использования объекта капитального строительства может пониматься также гостиничный комплекс. В данный вид разрешённого использования объекта капитального строительства не могут быть включены такие средства временного проживания, как мотели, меблированные комнаты, лагеря труда и отдыха, базы отдыха, дома отдыха, пансионаты, конгресс-центры, кемпинги, дома, комнаты и квартиры, предоставляемые внаём, общежития.

Дачный дом – жилой дом, возведённый на дачном земельном участке с правом регистрации и проживания в нем.

Дачное жилое строение – жилое строения, возведённое на дачном земельном участке без права регистрации и проживания в нем.

Деловой центр – многофункциональное здание, включающее в себя помещения офисов,

банков, помещения, органов государственного и муниципального управления, стационарные торговые объекты, помещения развлекательного назначения, а также вспомогательные помещения, в т.ч. помещения для общественного питания, автостоянки. При этом площадь помещений офисов и помещений органов управления не должна быть менее 60 процентов от расчётной площади здания.

Жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования

Здания и помещения управления – здания и помещения, предназначенные для размещения органов государственного и муниципального управления, суда, прокуратуры и т.п.

Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) –

отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Крытый розничный рынок – розничный рынок, над всем пространством которого установлены конструкции, препятствующие попаданию осадков на торговые места и проходы, предназначенные для перемещения посетителей. Крытым розничным рынком может считаться также здание, в котором размещены торговые места и проходы для посетителей.

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования градостроительным регламентом могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление. Количество этажей летней кухни – не более одного, при этом устройство подвальных, цокольных этажей и чердаков не допускается. Максимальная площадь помещений летней кухни – не более 40 квадратных метров.

Малоэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством наземных этажей менее четырёх.

Мастерская по ремонту автомобилей – здание, сооружение, помещение, группа помещений, предназначенные для оказания услуг по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей. Мастерская состоит из одного или нескольких ремонтных постов, количество которых, оборудование, а также разрывы от мастерской до застройки и прочие показатели регламентируются санитарными нормами и техническими регламентами.

Машино-место – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по удалению и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1Г, Ж-3, ОЖ размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом может включать в себя следующие нежилые помещения, в т.ч. и пристроенные, размещаемые не выше второго этажа (при условии разделения входов в них и входов в квартиры и помещения общего пользования, через которые осуществляется доступ в квартиры):

объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них

взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли);

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

предприятия бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, прачечных, химчисток);

медицинские кабинеты (кроме дермато-венерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приёма, рентгеновских кабинетов, помещений с лечебной или диагностической аппаратурой или установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии).

Многоэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей не менее пяти.

Объект общественного питания – здание (его часть) или строение, предназначенное для оказания услуг общественного питания, имеющее или не имеющее специально оборудованное помещение (открытую площадку) для потребления готовой кулинарной продукции, кондитерских изделий и (или) покупных товаров, а также для проведения досуга.

Объекты розничной торговли – стационарные торговые объекты, осуществляющие розничную торговлю.

Офис – здание, часть здания, помещение, группа помещений, используемых для непроизводственной деятельности физических и юридических лиц без права на осуществление торговой деятельности. В офисе возможно кратковременное хранение и складирование товаров с учётом требований действующих норм.

Палисадник – часть земельного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, расположенная между индивидуальным жилым домом и границей земельного участка, отделяющего его от территории улицы. Палисадник предназначается для озеленения земельного участка в целях защиты от шума и вредных выбросов в атмосферу. Необходимость устройства палисадника, а также его глубина (т.е. расстояние от границы земельного участка и улицы до крайней стены индивидуального жилого дома) могут быть установлены градостроительным регламентом.

Парковый павильон – сооружение, предназначенное для организации отдыха посетителей парка.

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

Площадка для торговли «с колёс» - специально выделенный земельный участок, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей или автомобильных прицепов, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок.

Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с

производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

Ремонтные мастерские – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенные для ремонта машин, технологического оборудования, станков, бытовой техники с применением специального ремонтного оборудования, складирования ремонтируемых товаров. В ремонтных мастерских не производится ремонт автомобилей.

Розничный рынок - имущественный комплекс, предназначенный для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на основе свободно определяемых непосредственно при заключении договоров розничной купли-продажи и договоров бытового подряда цен и имеющий в своем составе торговые места.

Садовое жилое строение – жилое строение, возведённое на садовом земельном участке без права регистрации проживания в нем.

Спортивная площадка – площадка для занятий спортом, тренировок, без трибун, мест для судей, запасных спортсменов и т.п., а также каких-либо построек.

Спортивный корпус - здание, в котором размещается один или несколько спортивных залов со вспомогательными помещениями. В спортивных корпусах с двумя и более зальными помещениями одним из них может быть также каток с искусственным льдом или зал крытой ванны.

Спортядро (спортивное ядро) – поле для занятий групповыми видами спорта, окружённое беговой дорожкой.

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей более трёх и не более пяти.

Строения для содержания домашних животных и птицы – строения, размещаемые на приусадебном участке, и предназначенные для содержания домашних животных и птиц.

Требования к характеристикам таких строений, в т.ч. разрывов до элементов окружающей застройки должны соответствовать действующим санитарным нормам и техническим регламентам.

Торговый центр – многофункциональное здание, включающее в себя стационарные торговые объекты, помещения офисов, банков, помещения развлекательного назначения, а также вспомогательные помещения, в т.ч. помещения для общественного питания, автостоянки. При этом площадь помещений стационарных торговых объектов не должна быть менее 60 процентов от расчётной площади здания.

Хозяйственная постройка (кроме хозяйственных построек при индивидуальных жилых домах) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания основного здания, и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственная постройка должна иметь высоту не более 8 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, но не более высоты основного здания, максимальная этажность – два этажа, но не более этажности основного здания. В хозяйственной постройке может устраиваться подвальный этаж

высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственная постройка может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями. Любые размеры хозяйственной постройки не могут превышать размеров основного здания, за исключением случаев, когда это обусловлено требованиями безопасной эксплуатации инженерного оборудования, размещаемого в хозяйственной постройке.

Хозяйственная постройка при индивидуальном жилом доме (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

2. Классификация объектов здравоохранения (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи) принимается в соответствии с номенклатурой учреждений

здравоохранения, утверждённой уполномоченным органом государственной власти

Российской Федерации в области здравоохранения.

Статья 36. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться:

земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные

сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;

земельные участки для размещения нестационарных торговых объектов (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

земельные участки для размещения рекламных конструкций (кроме территориальных зон РП, ОС);

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные

сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции,
газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи,
телевидения и т.п. объекты);

объекты гражданской обороны;

общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов
использования земельных участков могут располагаться:

размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых
автостоянок (с учётом положений статьи 34 настоящих Правил);

размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);

размещение площадок для сбора мусора;

размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

6. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

Статья 37. Многофункциональный объект капитального строительства.

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее –

многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо предоставление специального согласования в соответствии с процедурой, установленной статьёй 18 настоящих Правил.

Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила.

Статья 38. □ Порядок устройства ограждений земельных участков.

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Администрацией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки, о чём заявителю выдаётся расписка. Администрация в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения Администрацией осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

Статья 39. □ Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения.

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 40. □ Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Правокубанского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 6 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Указанные в частях 2,3 настоящей статьи положения являются недействительными, если нормативными актами, установившими такие виды использования, оговорен срок, в течение которого они являются действительными. В таком случае, они действуют в рамках установленного срока.

5. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2012г. получены положительные заключения уполномоченного органа в области градостроительной деятельности в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие

Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 14 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 15 настоящих Правил;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом Администрации может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 41. □ Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Особенности проведения публичных слушаний по внесению таких изменений определяются статьёй 7 настоящих Правил.

Статья 42. □ Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также

должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Карачаево-Черкесской Республики.

[1] Не рекомендуется в Правилах оговаривать круг лиц, включаемых в состав Комиссии. Это может привести к излишнему объёму корректировки Предполагается, что персональный состав Комиссии определяется Главой администрации. На основе практики работы подобных органов, авторы проекта Правил рекомендуют включать в состав Комиссии заместителя лично Главу администрации в качестве председателя (в больших поселениях председателем может быть заместитель главы администрации, курирующий вопросы градостроительства), главного архитектора поселения (при наличии такой должности, либо лицо выполняющее его функции), руководителей уполномоченных органов, либо специалистов, ответственных за ЖКХ, строительство, благоустройство. В качестве лиц, не связанных трудовыми отношениями с администрацией, могут выступать депутаты, а также представители общественных организаций, старейшины. Численность Комиссии для небольших сельских поселений может быть установлена в размере 5 человек, в т.ч. 2 – от общественности и депутатов. Не рекомендуется включать в состав Комиссий лиц, представляющих федеральные и региональные органы государственной власти.

[2] Закрытый перечень – это такой перечень видов использования, который подразумевает только те виды, что в нём указаны. Иными словами, «разрешено то, что разрешено», а то, что не указано в этом перечне, строить нельзя.

[3] Имеется ввиду приложение 2 к Техническим [рекомендациям](#) по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утв. Приказом Роснедвижимости от 29

июня 2007 г. N П/0152.

[4] Отсюда и довольно странные порой формулировки, вроде «...земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества)», к которым авторы не имеют отношения, они взяты непосредственно из упомянутого Перечня.

[5] Иными словами, правообладатель должен спросить соседей, не против ли они, что на его участке в зоне индивидуального жилищного строительства возникнет большой магазин или гостиница. Для этого и организуется процедура публичных слушаний.

[6] Как показывает судебная практика в городах России, пренебрегать этими правовыми нормами не стоит. Многие принятые ПЗЗ были отменены когда гражданам удавалось доказать, что им не была предоставлена возможность повлиять на ход их принятия, подав в Комиссию по подготовке Правил свои предложения. То же самое относится и к другим формальным процедурам, прописанным Градостроительным кодексом.

[7] Помимо граждан в слушаниях могут принимать участие представители юридических лиц, владеющих недвижимостью на территории поселения. Во всех случаях положением о проведении публичных слушаний может быть определено, что каждый участник слушаний обязан доказать своё право в них участвовать. Простой житель должен принести паспорт с регистрацией, либо нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права собственности (аренды, или иного права) на объект недвижимости, расположенный на территории поселения. Представитель юридического лица должен принести доверенность на фирменном бланке, заверенную подписью руководителя предприятия с приложением также нотариально заверенной копии свидетельства о государственной регистрации права собственности (аренды, или иного права). В большинстве поселений такая практика не применяется, однако может быть использована для отсева лиц, не имеющих отношения к вопросу рассмотрения Правил.

[8] Этого нет в ГрадК РФ, это регулируется техзаданием.

[9] Полный текст письма с приложением форм документов имеется в информационной

системе «Консультант-плюс».

[10] Можно предоставлять как бумажную копию, так и компакт-диск. Направляются как текстовые, так и графические материалы. То же касается и всех изменений в ПЗЗ.

[11] «...В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, 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 публичных слушаний не может быть более чем один месяц.»

[12] При сроке проведения самих публичных слушаний два месяца.