



Российская Федерация
РЕШЕНИЕ
Думы города Пятигорска
Ставропольского края

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорска, в соответствии с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска,
Дума города Пятигорска

РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска (прилагаются).
2. Администрации города Пятигорска в соответствии с порядком и требованиями, установленными законодательством Российской Федерации:
 - 1) направить Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в государственные органы;
 - 2) разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в соответствующих информационных системах.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Думы города Пятигорска

Л.В. Похилько

Глава города Пятигорска

Л.Н. Травнев

12 ноября 2014 г.
№ 35-47 РД

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Думы города Пятигорска
от 12 ноября 2014 года № 35-47 РД

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА-КУРОРТА ПЯТИГОРСКА

Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования города-курорта Пятигорска, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края, Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорска, Генеральным планом муниципального образования города-курорта Пятигорска (далее – Генеральный план города Пятигорска), а также с учетом положений правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования города-курорта Пятигорска, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

ГЛАВА 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Раздел 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

муниципальное образование – городское или сельское поселение, муниципальный район либо городской округ;

городской округ – городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных законодательством вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

генеральный план городского округа – вид документа территориального планирования муниципального образования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования городского округа и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

функциональное зонирование территории – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

линии застройки – условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

отступ застройки – расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

синие линии – границы акваторий рек, а также существующих и проектируемых открытых водоемов, устанавливаемые по нормальному подпорному горизонту;

границы полосы отвода железных дорог – границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и других, и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта;

границы полосы отвода автомобильных дорог – границы территорий, занятых

автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик;

границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций – границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

границы территорий памятников и ансамблей – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, с расположенными на нем объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

границы зон охраны объекта культурного наследия – являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде;

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

границы водоохраных зон – границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

границы прибрежных зон (полос) – границы территорий внутри водоохраных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации;

водоохранная зона – территория, примыкающая 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;

границы санитарно-защитных зон – границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается муниципальным нормативным правовым актом и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

территориальные зоны – зоны, выделенные в составе территории, обладающие едиными функциональными, средовыми и пространственно-планировочными характеристиками, для которых в правилах землепользования и застройки определены

границы и установлены градостроительные регламенты;

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

земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

градостроительная емкость территории – объем застройки, который соответствует роли и месту территории в планировочной структуре населенного пункта. Определяется нормативной плотностью застройки и величиной застраиваемой территории в соответствии с видом объекта градостроительного нормирования, проектируемого на данной территории;

коэффициент застройки (K_3) – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

коэффициент плотности застройки ($K_{пз}$) – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

плотность застройки – суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га);

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты,

территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

жилое здание секционного типа – здание, состоящее из одной или нескольких секций;

секция жилого здания – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей здания глухой стеной;

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, имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположены на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

малые архитектурные формы – сооружения, функциональные и эстетичные гармонично вписывающиеся в интерьер сада, парка, оборудование и художественно-декоративные элементы внешнего благоустройства, дополняющие основную застройку, к которым относятся: сооружения монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории городского округа, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации;

стоянка для автомобилей (автостоянка) – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

надземная автостоянка закрытого типа – автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

автостоянка открытого типа – автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 процентов наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

гостевые стоянки – открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

магазин – специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже;

киоск – некапитальное, одноэтажное сооружение, предназначенное для оптовой, розничной торговли или оказания бытовых услуг, осуществляемых без доступа покупателей внутрь сооружения общей площадью до 20 м²;

павильон – некапитальное, одноэтажное сооружение предназначенное для оптовой или розничной торговли, имеющее торговый зал на одно или несколько рабочих мест и помещение для хранения товарного запаса с обслуживанием покупателей внутри помещения.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в муниципальном образовании город-курорт Пятигорск (далее - город Пятигорск) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах города Пятигорска на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

- 1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории городского округа, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- 2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами недвижимости;
- 3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- 4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам поселкового развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- 5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории городского округа и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территорий населенных пунктов на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенного пункта, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
- 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 6) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- 7) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

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

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории города Пятигорска юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Пятигорска.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

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

Нормативные правовые и правовые акты города-курорта Пятигорска в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана города Пятигорска, принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Администрация города Пятигорска обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами и основными материалами рассматриваемой информации путем:

официального опубликования текста Правил;

размещения текста Правил на официальном сайте города Пятигорска (далее – официальном сайте) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также в информационных правовых системах;

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

предоставления администрацией города Пятигорска по запросам физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и (или) совокупности земельных участков (кварталам, микрорайонам).

При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в городе Пятигорске обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

Не допускаются проведение планировки и осуществление застройки, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию общественных зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

В случае, когда существующие объекты капитального строительства невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственники таких объектов обязаны осуществлять меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

Статья 4. Соотношение Правил с Генеральным планом города Пятигорска и документацией по планировке территории. Местные нормативы градостроительного проектирования

1. Правила разработаны на основании Генерального плана города Пятигорска (далее – Генеральный план) и не должны ему противоречить.

Внесение изменений в Генеральный план является основанием для внесения изменений в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генерального плана, настоящих Правил и не должна им противоречить.

3. Местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

4. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования

осуществляется Думой города Пятигорска. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами администрации города Пятигорска, если иное не установлено законодательством.

5. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в региональных нормативах градостроительного проектирования.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

2. Объекты недвижимости, 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;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 2 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах 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, требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия –

соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 2 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным 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.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация города Пятигорска (уполномоченные администрацией города Пятигорска структурные подразделения администрации города Пятигорска);

2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

1) предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Статья 8. Общие положения предоставления прав на земельные участки

1. Предоставление земельных участков на территории города Пятигорска осуществляет администрация города Пятигорска в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорска и нормативными правовыми актами города Пятигорска.

2. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Проведение работ по формированию земельных участков осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Статья 9. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории города Пятигорска

1. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

2. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает администрация города Пятигорска или уполномоченный ею орган.

3. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Изъятие земель для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Пятигорска осуществляется в случаях, связанных с:

а) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

б) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения муниципального значения;

- автомобильные дороги местного значения в границах муниципального образования;

- новые маршруты Пятигорского электротранспорта;

в) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности города Пятигорска, в случаях,

установленных законами Ставропольского края.

2. Порядок изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд устанавливается органами государственной власти Российской Федерации.

3. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд города Пятигорска, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

4. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления города Пятигорска уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

5. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

6. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

7. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

8. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет бюджета города Пятигорска.

9. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 11. Сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости

либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

Статья 12. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация города Пятигорска в пределах полномочий имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

В правовом акте администрации города Пятигорска об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

- 1) наименование и содержание публичного сервитута;
- 2) описание границ земельного участка, иного недвижимого имущества, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 3) срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);
- 4) иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

2. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации.

3. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

4. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края и настоящими Правилами.

6. Решение об установлении или прекращении действия публичного сервитута может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Статья 13. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) и трамвайного полотна.

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги и трамвайного полотна;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- на праве пожизненного наследуемого владения.

4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;
- администрацией города Пятигорска в порядке, установленном органом местного самоуправления;
- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может

быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Статья 14. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд города Пятигорска осуществляется в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, а земель, находящихся в муниципальной собственности города Пятигорска и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения города Пятигорска, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд города Пятигорска могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности города Пятигорска и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 15. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства,

расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения

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

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 16. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих Правил.

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

Статья 17. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

использования в администрацию города Пятигорска (далее – администрация).

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами и нормативными правовыми актами Думы города Пятигорска с учетом положений настоящей статьи.

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

4. Для проведения публичных слушаний Администрация города Пятигорска создает Комиссию по организации и проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска (далее – Комиссия), которая направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до

дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования города-курорта Пятигорск и (или) нормативными правовыми актами Думы города Пятигорска и не может быть более одного месяца.

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

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

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. 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.

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

Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для

отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования города-курорта Пятигорск и (или) нормативными правовыми актами Думы города Пятигорска с учетом положений, предусмотренных статьей 18 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

6. Администрация города Пятигорска в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 20. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. В случае установления границ не застроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Орган администрации города Пятигорска, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

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

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

2) проекты планировки территории с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы зон действия публичных сервитутов,

б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

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

г) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 21. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

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

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития

территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и нормативными правовыми актами Ставропольского края.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 22. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. 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.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и

(или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Статья 23. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется законодательством о градостроительной деятельности. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

для государственных или муниципальных нужд.

3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Статья 24. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории города Пятигорска осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории города Пятигорска при отсутствии Генерального плана, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

3. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления города Пятигорска, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

4. Основанием для подготовки документации по планировке является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией города Пятигорска.

Заказчиком документации по планировке территории является администрация города Пятигорска в лице уполномоченного органа в области архитектуры и градостроительства либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которых принято решение о подготовке документации по планировке территории.

5. В решении администрации города Пятигорска о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- иные сведения.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории города Пятигорска принимается администрацией города Пятигорска в форме постановления и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в порядке, установленном Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорск, а также размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

7. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, для размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению администрацией города Пятигорска в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке территории.

9. Документация по планировке территории разрабатывается специализированной

организацией.

10. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

11. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи, в течение 30 дней с момента получения.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган осуществляет проверку документации по планировке территории требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи, и направляет документацию по планировке территории в администрацию города Пятигорска для назначения публичных слушаний или об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В указанном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

13. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил.

14. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган направляет в администрацию города Пятигорска подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

15. Администрации города с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об ее отклонении и направлении в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

16. Утвержденная документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

17. На основании документации по планировке территории, утвержденной администрации города Пятигорска, могут быть внесены изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

ГЛАВА 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 25. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ставропольского края, Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорск, настоящими Правилами, нормативным правовым актом Думы города Пятигорска.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращение ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирование общественности и обеспечение права участия граждан в

принятии решений, а также их права контролировать принятие органами местного самоуправления муниципального образования города-курорта Пятигорска решений по землепользованию и застройке города.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территорий, проекты межевания;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорск, настоящими Правилами, нормативным правовым актом Думы города Пятигорска.

5. Уполномоченный орган администрации города Пятигорска перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

6. Предметом публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) иные вопросы.

7. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печати, по радио, телевидению и в сети Интернет.

8. Участники публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

ГЛАВА 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 26. Порядок и основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану возникшие в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Ставропольского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального образования города-курорта Пятигорск в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в администрацию города Пятигорска.

5. Уполномоченный орган администрации города Пятигорска в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет их проверку и направляет в администрацию города Пятигорска.

6. Администрация города Пятигорска при получении от уполномоченного органа администрации города Пятигорска предложений о внесении изменения в правила землепользования и застройки, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Администрация города Пятигорска не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

8. Проект внесения изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом уставом муниципального образования, настоящими Правилами, нормативным правовым актом Думы города Пятигорска, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком,

на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия администрацией города Пятигорска решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

11. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект в администрацию города Пятигорска. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Администрация города Пятигорска в течение десяти дней после представления проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Думу города Пятигорска или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Думы города Пятигорска представляются:

- 1) проект решения администрации города Пятигорска о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) заключение Комиссии о результатах публичных слушаний;
- 3) протоколы публичных слушаний.

14. После утверждения Думой города Пятигорска изменений настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте в сети Интернет.

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ставропольского края вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ставропольского края, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

ГЛАВА 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 27. Выдача разрешений на строительство

1. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в администрацию города Пятигорска. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в [пункте 8](#) настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

7) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

8) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным [законодательством](#) в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

9) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

10) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в

случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

2. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в администрацию города Пятигорска. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Администрация города Пятигорска в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

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

Статья 28. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства,

реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

2. Указанные в пунктах 6 и 9 части 1 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 1 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

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

- 1) отсутствие документов, указанных в части 1 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 4 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 29. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска. Карты зон с особыми условиями использования территории. (Приложения №№1-3 к настоящим Правилам)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:
Ж – 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж – 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж – 3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
Ж – 4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами;
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:
Од	Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
Ос	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:
П	Производственная зона;
К	Коммунальная зона;
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:
Т-1	Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта;
Т-2	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта;
Т-3	Зона сооружений и коммуникаций городского электротранспорта;
И	Зона инженерной инфраструктуры;
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий;
СХ-2	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;
СХ-3	Зона объектов сельскохозяйственного назначения;
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
Р-1	Зона парков;
Р-2	Зона скверов;
Р-3	Зона городских лесов;
Р-4	Курортная зона;
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
С-1	Зона кладбищ;
С-2	Зона военных объектов;
С-3	Зона объектов для размещения отходов потребления;
С-4	Зона скотомогильников;
С-5	Зона технического водозабора;

Примечание (общее):

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

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 31. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилые зоны:

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

«Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих индивидуальных домов малой этажности (до 3-х этажей), а также жилых домов, состоящих из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, и соблюдения нижеприведенных видов разрешенного использования объектов недвижимого имущества и параметров разрешенного строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки;

отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства),

жилые дома, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления предпринимательской деятельности;

предприятия, связанные с предпринимательской деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние общего образования;

клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

спортивные залы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
почтовые отделения, отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
отделения банков;
магазины;
отделения, участковые пункты милиции;
аптеки;
поликлиники, пункты первой медицинской помощи;
элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма), малые архитектурные формы;
двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;
строения для содержания мелких домашних животных;
сады, огороды, палисадники;
теплицы, оранжереи;
хозяйственные корпуса;
резервуары для хранения воды;
индивидуальные бани, артезианские скважины, индивидуальные колодцы, надворные туалеты;
отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая стоянка;
объекты пожарной охраны;
колодцы общественного пользования (временно до подключения к сети центрального водоснабжения);
защитные сооружения гражданской обороны;
объекты пожарной охраны;
центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки;
земельные участки, предназначенные для размещения объектов социального обеспечения;
земельные участки, объектов религии;
многоквартирные дома (не выше 3 этажей);
дома престарелых;
объекты, связанные с отправлением культа;
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

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

максимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 1200 кв.м;

минимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 500 кв.м;

минимальная площадь земельных участков, при выделе в отдельное домовладение – 200 кв.м;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа -12 м;

Доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки – не более 20%.

площадь, занимаемая объектами, требующими специального согласования – не более 10 % территории планировочной единицы данной зоны;

минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения не менее 3 м для зданий I-II степени огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV-V степени огнестойкости;

коэффициент застройки в соответствии с табл. 5 [Приказа Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 30 декабря 2010 г. № 414 "Об утверждении и введении в действие Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории"](#);

хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с противопожарными нормами, в зависимости от степени огнестойкости, строительство хозяйственных построек необходимо производить с соблюдением требований СНиП 2.07.01-89 и СанПиН 42-128-4690088;

отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров;

ширина вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального дома – не менее 20 метров;

ограждения земельных участков – не выше 1.8 м, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

не менее 1 машино-места на земельный участок.

«Ж-2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами:

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях существующей застройки индивидуальными жилыми домами при повышении существующей плотности использования территории и преимущественном размещении отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двух семейных домов, блокированных многосемейных домов, многоквартирных домов не выше 3 этажей с площадью земельного участка не менее 75 кв.м на одну квартиру и при соблюдении

нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки;

отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

блокированные жилые дома квартирного типа, состоящие из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок;

многоквартирные дома не выше 3 этажей;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления предпринимательской деятельности;

предприятия, связанные с предпринимательской деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние общего образования;

залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых);

спортивные залы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

спортплощадки, теннисные корты;

предприятия общественного питания в застройке многоквартирного типа, встроенные и пристроенные;

парикмахерские, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, ювелирные мастерские, пекарни, прочие объекты для застройки многоквартирного типа и иные подобные объекты обслуживания;

почтовые отделения, отделения связи, телефонные и телеграфные станции;

отделения банков;

магазины;

отделения, участковые пункты милиции;

аптеки;

поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

отделения связи;

бани;

отделения, участковые пункты милиции;

объекты пожарной охраны;
защитные сооружения гражданской обороны;
сады, огороды (кроме многоквартирных домов), палисадники;
теплицы, оранжереи (кроме многоквартирных домов) индивидуальные бани (кроме многоквартирных домов) резервуары для хранения воды;
магазин на первом этаже многоквартирного дома или в пристройке;
отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая стоянка.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов социального обеспечения;

земельные участки, объектов религии;

земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

многоквартирные дома (в 4- 5 этажей);

интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;

объекты, связанные с отправлением культа;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

площадки для выгула собак;

многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

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

минимальная площадь земельных участков блокированных жилых домов квартирного типа – 75 кв.м/кв.;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий –12 м;

коэффициент застройки не более 0,5-0,4 при размерах приквартирных земельных участков до 100-200 кв.м;

при размерах приквартирных земельных участков менее 100 кв.м плотность застройки – не более 1,2. При этом коэффициент застройки не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований;

в встроенных и пристроенных предприятиях общественного питания и магазинах в застройке многоквартирного типа, общая площадь предприятия

не должна превышать 400 кв.м, а здание выходить фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве - не менее 3-х метров.

минимальные отступы от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 м.

минимальное расстояние от границ участка не менее: 3 м – до стены жилого дома; 1 м – до хозяйственных построек, 0 м – при наличии брандмауэрных стен при блокировке.

доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки – не более 20%, при этом присутствие фонда производственной застройки – не более 10%.

площадь, занимаемая объектами, требующими специального согласования – не более 10 % территории планировочной единицы данной зоны.

площадь, занимаемая инженерно-техническими объектами, обслуживающими жилую зону – не более 15 % территории планировочной единицы данной зоны.

Не менее 1 машино-места на земельный участок ИЖС или 1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья.

«Ж-3» – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами:

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами «Ж-3» выделена для создания правовых условий формирования кварталов комфортного жилья в основном на свободных от застройки периферийных территориях путем преимущественного строительства блокированных жилых домов и жилых домов квартирного типа, инициирования иных видов строительства в соответствии с нижеприведенными видами и параметрами разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

блокированные жилые дома квартирного типа;

жилые многоквартирные дома не выше 5 этажей;

жилые многоквартирные дома не выше 5 этажей со встроенными, встроено-пристроенными, пристроенными помещениями общественного назначения;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние общего образования;

аптеки, пункты первой медицинской помощи;

залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых);
магазины;
спортплощадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

палисадники при блокированных домах;

скверы;

Спортивные залы, залы рекреации (с бассейном или без);

кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв. м.

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

банки, отделения банков;

почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

бани;

поликлиники;

станции скорой помощи;

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

встроенный гараж;

многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

общественные туалеты;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

объекты пожарной охраны;

защитные сооружения гражданской обороны;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии;

многоквартирные дома в 6 - 9 этажей;

гостиницы;

музеи в отдельно стоящих зданиях;

дома для престарелых;

больницы, госпитали общего типа;
объекты, связанные с отправлением культа;
площадки для выгула собак;

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

В соответствии с [Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 30 декабря 2010 г. № 414 "Об утверждении и введении в действие Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории"](#)

	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,5	1,4
При реконструкции, застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,6	1,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.

максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

общая площадь поликлиники не должна превышать 600 кв. м., здание должно выходить фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

минимальные отступы от границ земельных участков:

стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 6 м;

стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

отступ от красных линий до жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих - не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах;

отступ от красных линий для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях – не менее 25 м, в реконструируемых кварталах - не менее 15 м;

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков – 1000 кв. метров.

На территории микрорайона запрещается размещение нежилых объектов с участками более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения микрорайона;

доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона – не более 25%;

площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса – не более 15% территории планировочной единицы данной зоны;

8 машино-мест на каждые 100 жителей или 1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья.

«Ж-4» – Зона застройки многоэтажными жилыми домами:

Зона многоэтажной жилой застройки свыше 6 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых многоквартирных домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров использования объектов недвижимого имущества.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, занятые скверами;

многоквартирные дома свыше 6 этажей;

многоквартирные дома свыше 6 этажей со встроенными, встроено-пристроенными, пристроенными помещениями общественного назначения;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние общего образования;

залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения,

спортплощадки, теннисные корты;

аптеки;

поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;

пункты первой медицинской помощи;

скверы;

магазины в соответствии с требованиями СНиП, СанПиН;

предприятия по индивидуальному обслуживанию клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м.

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

Вспомогательные виды разрешенного использования,

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, социального обеспечения, физической культуры и спорта;

Земельные участки, предназначенные для размещения зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК);

Земельные участки коммунального хозяйства;

гаражи, встроенные в жилые дома;

многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без);

банки, отделения банков;

почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв.м;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма), малые архитектурные формы;

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

общественные туалеты;

жилищно-эксплуатационные управления;

отделения, участковые пункты милиции;

объекты пожарной охраны;

защитные сооружения гражданской обороны;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной жилой застройки;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии.

многоквартирные дома в 3 - 5 этажей;

гостиницы;

музеи в отдельно стоящих зданиях;

дома для престарелых;

больницы, госпитали общего типа;

объекты, связанные с отправлением культа;
площадки для выгула собак.

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

В соответствии с [Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 30 декабря 2010 г. № 414 "Об утверждении и введении в действие Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории"](#)

	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
При реконструкции, застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,6	1,6
Застройка многоквартирными высотными градостроительными комплексами	0,7	3,2

минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

минимальные отступы от границ земельных участков:

стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 6 м;

стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих - не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

отступ от красных линий для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях – не менее 25 м, в реконструируемых кварталах - не менее 15 м

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков – 2000 кв. метров.

На территории микрорайона запрещается размещение нежилых объектов с участками более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения микрорайона.

доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона – не более 25%.

площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса – не более 15% территории планировочной единицы данной зоны.

8 машино-мест на каждые 100 жителей или 1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья.

Общественно-деловые зоны:

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

«Од» – Зона делового, общественного и коммерческого назначения:

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования условий кварталов, где сочетаются коммерческие, торговые учреждения, предприятия бытового обслуживания населения, офисы, административные, управленческие и иные учреждения, коммерческие учреждения, и жилая застройка в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимого имущества.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

Земельные участки, занятые скверами, городскими садами;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства;

универсамы (супермаркеты), универмаги, торговые центры общей площадью не более 3000 кв.м.;

специализированные магазины продовольственных и непродовольственных товаров площадью не более 1000 кв.м.;

магазины товаров первой необходимости;

торгово-выставочные центры;

административные здания и здания общественных организаций,

автосалоны, мебельные салоны, салоны по продаже крупногабаритной техники и иных товаров больших размеров;

площадки и сооружения для оптовой торговли «с колес», ярмарки, выставки товаров;

рынки открытые и закрытые продовольственные и непродовольственные розничной торговли;

предприятия, магазины, склады-магазины мелкооптовой торговли;

гостиницы вместимостью до 100 человек, дома приема гостей;

суды, нотариальные конторы, юридические учреждения, офисы, конторы;

банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;

офисные здания;

издательства и редакционные офисы без типографий;

выставочные залы;

информационные, компьютерные (неигровые) центры;

жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;

гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

залы, клубы, центры встреч, обмена и распространения информации, социальной поддержки (для детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

библиотеки, архивы, информационные центры;

музеи, выставочные залы;

танцзалы, дискотеки;

кинотеатры, видеосалоны;

театры, концертные залы;

консультативные поликлиники;

пункты первой медицинской помощи;

центры по предоставлению сервисных услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.), салоны сотовой связи, фотосалоны, транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов, бытовой техники и т.п.);

пошивочные ателье и мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники;

парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания;

службы доставки товаров по заказу;

пункты проката;

пункты проката туристического инвентаря, в т.ч. помещения для его складирования, центры информационного обслуживания туристов и отдыхающих;

предприятия общественного питания, рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков), кафе, закусочные, столовые;

дома бытовых услуг, дома мод;

общественные туалеты;

автостоянки, в т.ч. для временного хранения грузовых автомобилей и гаражи на отдельных земельных участках надземные, наземные и подземные, в т.ч. многоуровневые, в т.ч. встроенные (пристроенные) к зданиям, сооружениям;

отдельно стоящие и встроенные аптеки;

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий;

мастерские (художественные, скульптурные, столярные, изделий народных промыслов, по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам, сувениров и т.п.);

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка, отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД;

бани, сауны, банно-оздоровительные комплексы общего пользования, фитнес-клубы;

залы для игры в боулинг, бильярдные, видеосалоны, залы аттракционов;

телевизионные и радиостудии;

рекламные агентства;

объекты, связанные с отправлением культа;

скверы, бульвары, сады;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

универсальные спортивные комплексы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, физической культуры и спорта;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий;

гаражи грузового автотранспорта;

открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;

встроенные в здания гаражи боксового типа;

коммерческие гаражи (подземные или наземные);

спортивные площадки, здания и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия, организации, в т.ч. вспомогательные здания, помещения;

детские сады и ясли при предприятиях, организациях для дошкольного воспитания детей сотрудников при размещении на территории предприятия, организации;

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъема не более 1,0м и т.п.), малые архитектурные формы.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

площадки для сбора мусора;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

защитные сооружения гражданской обороны;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки прочих мест для временного проживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, культуры;

Земельные участки, предназначенные для размещения зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК);

многоквартирные дома в 7 этажей и более;

универсамы (супермаркеты), универмаги, торговые центры общей площадью более 3000 кв.м.;

специализированные магазины продовольственных и непродовольственных товаров площадью более 1000 кв.м.;

гостиницы вместимостью более 100 человек;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

больницы, госпитали общего типа;

ночлежные дома;

автозаправочные станции;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

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

минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, принимается по расчету в зависимости от назначения конкретного здания, сооружения;

максимальная высота зданий, строений, сооружений:

расположенных на застроенных территориях:

фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале.

доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале;

при комплексной реконструкции квартала – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

расположенных на вновь осваиваемых территориях – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

стен зданий без окон – от 6 метров.

стен зданий с окнами – 8 метров.

минимальные отступы от красных линий – 0 м

«Ос» – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования элементов первичного обслуживания кварталов, как на отдельных участках, так и встроено - пристроенных учреждениях обслуживания при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта;

Земельные участки общежитий;

Земельные участки, занятые скверами, городскими садами;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

Учреждения социального обеспечения;

Больницы, лечебные стационары, родильные дома, диспансеры, профилактории, станции скорой медицинской помощи, госпитали общего типа, реабилитационные центры, медицинские центры, поликлиники.

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние общего образования, лицеи, гимназии;

заведения среднего специального образования;

высшие учебные заведения;

внешкольные учреждения;

образовательные учреждения высшего, профессионального обучения;

общежития;

учреждения отдыха и туризма, спортивные залы, бассейны;

скверы, бульвары, сады;

защитные сооружения гражданской обороны

пункты первой медицинской помощи;

консультативные поликлиники;

общественные туалеты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания;

Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, физической культуры и спорта;

Земельные участки объектов коммунального хозяйства;

кафе, столовые,

мастерские профтехобучения,

объекты инженерного обеспечения,

отдельные спортплощадки;

открытые стоянки автотранспорта

спортплощадки;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма не более 1,0м. и т.п.), малые архитектурные формы.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта, религии;

Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

жилые дома;

спортивные универсальные и развлекательные комплексы;

здания и сооружения культового назначения.

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

Территория лечебного учреждения должна быть разделена на функциональные зоны, озеленена, благоустроена и ограждена в соответствии с нормами СанПиН.

Лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки не ближе 30 м при расположении в жилой зоне.

Запрещено уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием, больничных и

оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве.

Запрещена установка (прохождение) транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений.

Минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, принимается по расчету в зависимости от назначения конкретного здания, сооружения;

максимальная высота зданий, строений, сооружений:

расположенных на застроенных территориях:

фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале.

доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале;

при комплексной реконструкции квартала – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

расположенных на вновь осваиваемых территориях – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

стен зданий без окон – от 6 метров.

стен зданий с окнами – 8 метров.

минимальные отступы от красных линий – 0 м

отступ от красных линий для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях – не менее 25 м, в реконструируемых кварталах - не менее 15 м

вместимость автостоянок – по расчёту в пределах земельных участков, отведённых под конкретное здание, сооружение:

Детские дошкольные учреждения – не менее 2;

Школы – не менее 2;

Поликлиники – 4-6 на 100 посещений;

Больницы – 6-10 на 100 коек;

Производственные зоны:

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду и устройства санитарно-защитных зон от 50 м до 300 м, устанавливаемых в соответствии с действующими санитарными нормами, специализированных складов, объектов оптовой торговли, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Производственные территории имеют ряд характеристик и различаются по их параметрам, в частности: по классам вредности производства, расположенного на территории: на I, II, III, IV, V классы (по убыванию вредности). Класс вредности и соответствующая ему величина санитарно-защитной зоны для производственных территорий устанавливаются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Производственные территории с предприятиями I и II класса вредности к размещению в городе не допускаются.

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются следующие минимальные размеры санитарно-защитных зон:

предприятия третьего класса	300 м;
предприятия четвертого класса	100 м.
предприятия пятого класса	50 м;

«II» – Производственная зона:

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов науки, здравоохранения;

коммунально-складские и производственные предприятия V, IV и III класса вредности различного профиля, в т.ч. сельскохозяйственного назначения и автотранспортные;

объекты инженерной инфраструктуры населенного пункта V, IV и III класса вредности;

предприятия и мастерские (художественные, скульптурные, столярные, изготовления изделий из художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов, сувениров и др.);

проектные, научно-исследовательские учреждения, в т.ч. с опытно-производственной базой, лабораторные корпуса;

издательства и редакционные офисы с типографией общей площадью менее 1000 кв.м;

холодильные камеры;

склады временного хранения утильсырья;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и коммунальных предприятий;

прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания;

автостоянки, в т.ч. для временного хранения грузовых автомобилей и гаражи на отдельных земельных участках надземные, наземные и подземные, в т.ч. многоуровневые, в т.ч. встроены (пристроенные) к зданиям, сооружениям, а также открытые площадки для отстоя транзитного транспорта (автобусов, грузовиков);

пункты оказания первой медицинской помощи;
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
оптовая торговля «с колес»;
оранжереи, теплицы, парники;
защитные сооружения гражданской обороны;
пожарные части;
приемные пункты вторичного сырья;
пункты проката;
остановочные и торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;
общественные туалеты;
аптечные пункты и киоски;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта;

Земельные участки объектов коммунального хозяйства;

административно-бытовые здания и помещения при производственных объектах;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и коммунальных предприятий;

станции (подстанции) скорой и неотложной помощи;

аптеки;

информационные, компьютерные (неигровые) центры;

приобъектные гостиницы, общежития при промпредприятиях;

спортивные площадки и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия, организации;

ярмарки, выставки и магазины розничной торговли товаров собственного производства промпредприятий;

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

авторемонтные предприятия;

автозаправочные станции;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

площадки для сбора мусора;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъема не более 1,0м. и т.п.), малые архитектурные формы.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, строений, сооружений продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, религии;

ветлечебницы, в т.ч. с постоянным содержанием животных;

склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

объекты, связанные с отправлением культа;

магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;

кладбища;

тюрьмы;

объекты военного назначения;

службы доставки питания по заказу.

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

минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальная высота зданий, строений, сооружений – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

стен зданий без окон от – 6 метров.

стен зданий с окнами – 8 метров.

минимальные отступы от красных линий – 0 м

приобъектные стоянки для работающих должны предусматриваться из расчета 170 а/м на 1000 работающих в максимальную смену, при

численности занятых более 5000 человек, в наземном уровне допускается размещать не более 25% расчетных машино-мест.

для производственных зон приобъектные стоянки должны размещаться на предзаводской территории кооперировано с городом.

«К» – Коммунальная зона:

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, науки, здравоохранения и социального обеспечения;

Земельные участки объектов коммунального хозяйства;

Земельные участки объектов военной безопасности и прочих объектов обороны;

коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, в т.ч. сельскохозяйственного назначения и автотранспортные;

объекты инженерной инфраструктуры населенного пункта V класса вредности;

предприятия и мастерские (художественные, скульптурные, столярные, изготовления изделий из художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов, сувениров и др.);

авторемонтные предприятия;

автозаправочные станции;

проектные, научно-исследовательские учреждения, в т.ч. с опытно-производственной базой, лабораторные корпуса;

издательства и редакционные офисы с типографией общей площадью менее 1000 кв.м.;

холодильные камеры;

склады временного хранения утильсырья;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и коммунальных предприятий;

прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания;

автостоянки, в т.ч. для временного хранения грузовых автомобилей и гаражи на отдельных земельных участках надземные, наземные и подземные, в т.ч. многоуровневые, в т.ч. встроенные (пристроенные) к зданиям, сооружениям;

станции (подстанции) скорой и неотложной помощи и пункты оказания первой медицинской помощи;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

оптовая торговля «с колес»;

защитные сооружения гражданской обороны;

приемные пункты вторичного сырья;

пункты проката;

аптечные пункты и киоски;

общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта;

административно-бытовые здания и помещения при производственных объектах;

информационные, компьютерные (неигровые) центры;

приобъектные гостиницы, общежития при промпредприятиях;

спортивные площадки и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия, организации;

ярмарки, выставки и магазины розничной торговли товаров собственного производства промпредприятий;

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

площадки для сбора мусора;

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъема не более 1,0м. и т.п.), малые архитектурные формы

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные

конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства, материально-технического;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки, предназначенные для размещения социального обеспечения, религии;

Земельные участки кладбищ;

Земельные участки объектов военной безопасности и прочих объектов обороны;

Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы с устройством производственной базы и гаражей;

ветлечебницы, в т.ч. с постоянным содержанием животных;

специализированные магазины продовольственных и непродовольственных товаров,

автосалоны, мебельные салоны, салоны по продаже крупногабаритной техники и иных товаров больших размеров, товаров первой необходимости;

рынки открытые и закрытые продовольственные оптовые, мелкооптовые, розничной торговли, другие предприятия оптовой, мелкооптовой торговли;

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;

кладбища;

исправительные учреждения;

объекты военного назначения;

производственные и промышленные предприятия более высокого класса вредности;

службы доставки питания по заказу.

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

минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальная высота зданий, строений, сооружений – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

стен зданий без окон от – 6 метров.

стен зданий с окнами – 8 метров.

минимальные отступы от красных линий – 0 м

приобъектные стоянки для работающих должны предусматриваться из расчета 170 а/м на 1000 работающих в максимальную смену, при численности занятых более 5000 человек, в наземном уровне допускается размещать не более 25% расчетных машино-мест.

для производственных зон приобъектные стоянки должны размещаться на предзаводской территории кооперировано с городом.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения транспортного обслуживания населения, занимающих, как правило, большие территории и имеющих относительно небольшое количество работников, при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества в соответствии с ведомственными нормами и правилами.

«Т-1» – Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных вокзалов;

Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов здравоохранения и социального обеспечения;

пути для пропуска железнодорожного транспорта;

железнодорожные станции и вокзалы;

автотранспортные проезды;

площадки для складирования отправляемых и пребывающих грузов, погрузочно-разгрузочные площадки;

прирельсовые склады (кроме складов горюче-смазочных материалов) и иные объекты, обеспечивающие бесперебойное функционирование железных дорог;

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний менее 500 кв.м., банки, отделения банков;

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

аптечные пункты и киоски, пункты оказания первой медицинской помощи;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

защитные сооружения гражданской обороны;

общественные туалеты

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта;

объекты технологического назначения транспортного узла: справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов, камеры хранения;

административно-бытовые здания и помещения при железнодорожных объектах;

отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий;

кафе, закусочные, бары, рестораны столовые, экспресс-кафе, буфеты с числом посадочных мест менее 50, в том числе в первых этажах многоэтажных зданий;

приобъектные гостиницы при вокзалах и транспортных узлах;

спортивные площадки и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия, организации;

магазины товаров первой необходимости, специализированные магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

площадки для сбора мусора;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма не более 1,0м. и т.п.), малые архитектурные формы

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов социального обеспечения, культуры, религии;

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;

размещение в полосе отвода железной дороги, при соблюдении определенных условий, объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания;

в санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, складов, учреждений коммунально-бытового назначения при условии соблюдения требований к озеленению санитарно-защитных зон.

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

- железнодорожная линия и станция отделяются от жилой застройки города санитарно-защитной зоной 100 м. При соблюдении требований действующих норм СЗЗ может быть уменьшена до 50 м (СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»).

«Т-2» – Зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения автодорожных вокзалов;

Земельные участки, предназначенные для размещения автомобильных дорог, полос отвода автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов здравоохранения и социального обеспечения;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

автотранспортные предприятия, а также здания и сооружения, технологически связанные с их работой;

автобусные станции и вокзалы;

таксомоторные парки с сооружениями для мелкого ремонта и мойки автомашин такси;

диспетчерские пункты и иные сооружения организации автобусного движения;

остановочные и торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;

автобусные парки с сооружениями (помещениями) для мелкого ремонта и технического обслуживания автобусов;

гаражи и открытые площадки для отстоя транзитного транспорта (автобусов, грузовиков);

автозаправочные станции;

отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

аптечные пункты и киоски, пункты оказания первой медицинской помощи;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

пожарные части с количеством выездов не более 4-х;

защитные сооружения гражданской обороны;

общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта;

площадки для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки;

сооружения для мелкого ремонта, мойки и обслуживания автотранспорта;

административно-бытовые здания и помещения при автотранспортных объектах;

отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий;

кафе, закусочные, бары, рестораны столовые, экспресс-кафе, буфеты с числом посадочных мест менее 50, в том числе в первых этажах многоэтажных зданий;

автостоянки наземные открытые при зданиях, сооружениях вместимостью по расчёту в пределах земельных участков, отведённых под данное здание, сооружение; но не более 30 мест при расположении за пределами земельных участков, отведённых под данное здание, сооружение;

приобъектные гостиницы при вокзалах и транспортных узлах;

спортивные площадки и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия, организации;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

площадки для сбора мусора;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма не более 1,0 м. и т.п.), малые архитектурные формы.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции форматами 3х6 м, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов социального обеспечения культуры, религии;

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

«Т-3» – Зона сооружений и коммуникаций городского электротранспорта.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения;

пути для пропуски электротранспорта;

трамвайные депо, а также здания и сооружения, технологически связанные с их работой;

диспетчерские пункты и иные сооружения организации трамвайного движения;

остановочные и торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;

мастерские для текущего ремонта подвижного состава;

отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

аптечные пункты и киоски, пункты оказания первой медицинской помощи;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, физической культуры и спорта;

административно-бытовые здания и помещения при объектах обслуживания электротранспорта;

спортивные площадки и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия, организации;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

площадки для сбора мусора;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъема не более 1,0 м. и т.п.), малые архитектурные формы.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов социального обеспечения, культуры, религии;

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

«И» – Зона инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли

Земельные участки объектов коммунального хозяйства;

объекты инженерной инфраструктуры;

общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий;

административно-бытовые здания и помещения при объектах обслуживания инженерной инфраструктуры;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

площадки для сбора мусора;

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма не более 1,0 м. и т.п.), малые архитектурные формы.

двухсторонние щитовые рекламные конструкции, рекламные конструкции «Сити-формат», рекламно-информационные конструкции «Сити-борд»; перетяжки; электронные табло, рекламные конструкции, совмещенные с элементами уличной мебели;

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры, религии;

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Зоны сельскохозяйственного использования:

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

«СХ-1» – Зона сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

сады и участки для выращивания многолетних насаждений;

оранжереи, теплицы, парники;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки общежитий;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
магазины, рынки по продаже сельхозпродукции;
общежития и иные жилые помещения для размещения сезонных рабочих и временного обслуживающего персонала;
здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
площадки для сбора мусора;
гаражи и стоянки автотранспорта;
подсобные хозяйства;
элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма не более 1,0м. и т.п.), малые архитектурные формы.
центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов культуры;
автозаправочные станции;
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

«СХ-2» – Зона садоводческих и дачных некоммерческое объединение граждан.

Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческое объединение граждан выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
садовый дом;
жилое строение, без права регистрации;
некапитальное жилое строение, без права регистрации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий;

строения для содержания мелких животных (собак, птиц, кроликов и т.д.);

индивидуальные бани;
хозяйственные постройки;
теплицы, оранжереи, парники;
надворные туалеты;
емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
индивидуальная автостоянка;
скважины для забора воды;
помещения для администрации, охраны;
элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъема не более 1,0м. и т.п.), малые архитектурные формы;
площадки для сбора мусора;
общественные резервуары для хранения воды;
противопожарный водоем;
центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий;

Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;

коллективные овощехранилища и ледники;

пляжи;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

административно-бытовые здания и помещения;

индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

магазины продовольственных и непродовольственных товаров, а также товаров первой необходимости площадью до 50 м²;

открытая гостевая автостоянка.

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

Минимальная площадь земельных участков:

для садоводства – 600 кв.м;

Максимальная площадь земельных участков – 1500 кв.м.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков зданий – 3 м, строений, сооружений – 1 м.

Садовый участок: 1 машино-место.

«СХ-3» – Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования

объекты сельскохозяйственного назначения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

административно-бытовые здания и помещения при основных объектах;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

гаражи и стоянки автотранспорта.

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Зоны рекреационного назначения:

Территории памятников природы и ценных ландшафтов выделены для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список памятников природы.

Виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимого имущества устанавливаются в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об охране и использовании ценных природных ландшафтов.

«Р-1» – Зона парков

Парковые зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов (парков, специализированных парков и садов) в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Парк - озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения, размером, как правило, не менее 5 га. Величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

Специальные парки, физкультурно-рекреационные комплексы. Функциональная организация территории многофункционального парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительную, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. Функциональная и планировочная организация территории

специализированного парка производится в соответствии с его целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

Земельные участки, занятые парками;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта;

городские парки

спортивные, спортивно-оздоровительные комплексы, стадионы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, парками, городскими садами;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания и бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта;

места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

игровые площадки

спортплощадки

прокат игрового и спортивного инвентаря

комплексы аттракционов, игровые залы

танцплощадки, дискотеки

летние театры и эстрады, видео-залы

общественные туалеты

пункты первой медицинской помощи

информационные центры, справочные бюро, радиоузлы, связанные с обслуживанием отдыхающих и иными вопросами организации курортного обслуживания, площадью менее 200 кв.м.;

опорный пункт охраны порядка

предприятия общественного питания (кафе, закусочные)

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

открытые стоянки для автомобилей

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов культуры, религии;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
мастерские по изготовлению и продаже мелких сувениров площадью
менее 100 кв.м.;

зоопарки, зооуголки

пляжи и спасательные станции

объекты, связанные с отправлением культа

участковые пункты милиции

площадки для выгула собак.

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

Допустимая рекреационная нагрузка до 50 чел/га.

максимальная высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка – 8 м;

высота парковых сооружений - аттракционов не ограничивается;

Расстояние между жилой застройкой и границей паркового массива – не менее 30 м;

площадь застройки – не более 7% территории парка;

площадь аллей, дорожек, площадок – не более 28% территории парка.

автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 15-20 машино-мест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей - 25 кв.м, автобусов - 40 кв.м, для велосипедов - 0,9 кв.м.

«Р-2» – Зона скверов

Зоны скверов выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования компактной озелененной территории (скверов, бульваров) в целях повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

Сквер - компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,15 до 2,0 га.

Бульвар - озелененная территория линейной формы, расположенная, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенная для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха, шириной не менее 15м.

При ширине бульвара менее 25 м, как правило, следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 м, на бульварах шириной более 25 м следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 м, на бульварах шириной более 50 м возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (кафе), детских игровых комплексов, велодорожек при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, занятые скверами;

Земельные участки бульваров;
городские скверы, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, физической культуры и спорта;

игровые площадки

спортплощадки

прокат игрового и спортивного инвентаря

комплексы аттракционов

общественные туалеты

пункты первой медицинской помощи

опорный пункт охраны порядка

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

центральные тепловые пункты, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения культуры, религии;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки

объекты, связанные с отправлением культа

предприятия общественного питания (кафе, закусочные)

площадки для выгула собак.

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

Допустимая рекреационная нагрузка до 50 чел/га.

на территории сквера запрещается размещение застройки.

минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3;

максимальная высота зданий на бульваре – 6 м;

площадь застройки – не более 5% территории при ширине бульвара более 50 м; не более 3% при ширине бульвара 25-50 м;

площадь аллей, дорожек, площадок – от 17 до 40% территории.

«Р-3» – Зона городских лесов

Зоны городских лесов выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования обширной озелененной территории (лесов,

лесопарков, садов, природных заповедников, участков, покрытых кустарником, лужаек и т.д.) в целях кратковременного массового организованного и самодеятельного отдыха населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

Допустимая рекреационная нагрузка:

на участках леса массового организованного отдыха – до 30 чел/га;

на участках леса массового самодеятельного отдыха – до 10 чел/га;

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, занятые городскими лесами;

организация лесопарков

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта, культуры, искусства;

нестационарные временные объекты и устройства для массовых культурных и спортивных мероприятий;

открытые зелёные театры;

открытые парковки для временного размещения транспортных средств

общественные туалеты

спортплощадки

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания;

места для пикников

павильоны розничной торговли и общепита

вертолетные площадки МЧС

«Р-4» – Курортная зона

Курортная зона – участок территории в границах городской черты, включающий в себя существующие и проектируемые объекты организованного периодического, стационарного длительного и смешанного отдыха, оздоровления и реабилитации населения. Выделена для обеспечения правовых условий при использовании в вышеперечисленных целях при сохранении окружающей природной среды при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

Земельные участки, предназначенные для размещения прочих мест для временного проживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения;

санатории однопрофильные и многопрофильные, санатории-профилактории (ЛПУ);
санаторные лагеря, санаторно-оздоровительные учреждения детского дошкольного воспитания;
дома отдыха, пансионаты;
бюветы;
игровые площадки;
остановочные павильоны общественного транспорта;
аптечные пункты и киоски;
пункты оказания первой медицинской помощи;
туристские центры, базы;
элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п.), малые архитектурные формы, беседки и фонтаны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
Земельные участки прочих мест временного проживания;
Земельные участки для размещения объектов бытового обслуживания; здания и сооружения, технологически связанные с организацией лечебно-оздоровительного процесса на территории санаториев, санаториев-профилакториев;
вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, хозяйственные блоки, столовые, буфеты, пункты проката);
открытые площадки для занятий физической культурой и спортом на территории ЛПУ;
крытые и открытые теннисные корты без постоянных мест для зрителей на территории ЛПУ;
сауны на территории ЛПУ;
пункты проката туристического инвентаря, в т.ч. помещения для его складирования;
мотели, кемпинги;
вспомогательные объекты инженерной инфраструктуры
нестационарные временные объекты и устройства для массовых культурных и спортивных мероприятий;
открытые парковки для эпизодического размещения транспортных средств;
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, религии;
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
спортплощадки без возможности установки временных трибун;

амбулаторно–поликлинические учреждения;
аквапарки, парки развлечений;
здания и сооружения культового назначения;
магазины продовольственных и непродовольственных товаров, а также товаров первой необходимости;
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения и отдыхающих;
торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

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

Допустимая рекреационная нагрузка до 75 чел/га.

минимальная площадь земельных участков - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.

минимальные отступы от границ земельных участков – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность спальных комнат санаториев, домов отдыха на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров; для остальных зданий, строений, сооружений – 6 м.

минимальные размеры озелененной территории – не менее 60% территории земельного участка.

1 машино-место на 20 койко-мест;

1 машино-место на 5 работников.

Зоны специального назначения.

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения специального обслуживания населения, занимающих, как правило, большие территории и имеющих относительно небольшое количество работников, при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимого имущества в соответствии с ведомственными нормами и правилами.

«С-1» – Зона кладбищ

Зона предназначена для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, а так же иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших. Места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно- историческое значение.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, социального обеспечения, религии;

Земельные участки кладбищ;

действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации;

колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии);

бюро похоронного обслуживания;

обрядовые и культовые здания;

склепы;

предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий;

аптечные пункты и киоски;

общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов культуры;

Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок;

административно-бытовые здания и помещения при основных объектах;

наземные автостоянки;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;

объекты технического и инженерного обеспечения;

площадки для сбора мусора;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

элементы благоустройства и вертикальной планировки, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

защитные сооружения гражданской обороны.

размещение объектов производственного и коммунального назначения IV и V классов вредности, инженерных сетей.

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

санитарно-защитные зоны (далее СЗЗ) кладбищ устанавливается для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и

рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водоемисточников, почвы.

Для кладбищ площадью менее 20 га – СЗЗ составляет 300 м,
от 20 до 40 га – СЗЗ 500 м,
закрытые кладбища – СЗЗ 50 м.
10 машино-мест на 1,0 га территории участка кладбищ.

«С-2» – Зона военных объектов

Зона предназначена для размещения учреждений, объектов и их территорий, в отношении которых установлен особый режим использования

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки объектов военной безопасности и прочих объектов обороны;

военные городки, полигоны, аэродромы, иные объекты безопасности; образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;

предприятия и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющие задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению;

режимные учреждения специального назначения (тюрьмы);

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;

Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;

Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений и инфраструктуры объектов космической деятельности, военных объектов;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения, культуры;

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли;

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей;

жилые дома,

общественные здания,

медицинские учреждения,

предприятия торговли,

коммунально-складские здания и сооружения (теплицы, склады),

гаражи служебного назначения, открытые автостоянки, парковки;

Условно разрешенные виды использования:

производственные здания, учреждения связи.

«С-3» – Зона объектов для размещения отходов потребления

Зона предназначена для размещения объектов по утилизации и обезвреживанию различного вида отходов - свалок, отстойников сточных вод, золо- и шламоотвалов, полигонов, а так же размещения карьеров и иных объектов санитарно-технического назначения.

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности;

свалки твердых бытовых отходов;

объекты, связанные с внедрением малоотходных технологий.

объекты, связанные с проведением мониторинга состояния окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

гаражи и стоянки автотранспорта;

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности;

мусороперерабатывающий, мусоросжигательный завод;

консервация отвалов, содержащих токсичные вещества.

«С-4» – Зона скотомогильников

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки скотомогильников,

Скотомогильник

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

гаражи и стоянки автотранспорта.

«С-5 – Зона технического водозабора

Основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;

технический водозабор

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий;

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

административно-бытовые здания и помещения при основных объектах;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

гаражи и стоянки автотранспорта.

Статья 32. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

*Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по

внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

3 Границами кварталов являются красные линии.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При планировке и застройке городского округа необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные для остальных категорий населения, в соответствии со СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование. Задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры согласовываются в установленном порядке с органами социальной защиты населения Ставропольского края.

К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, относятся жилые и административные здания и сооружения; объекты культуры и культурно-зрелищные сооружения (театры, библиотеки, музеи, места отправления религиозных обрядов и другие); объекты и учреждения образования и науки, здравоохранения и социальной защиты населения; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (парикмахерские, прачечные, общественные бани, и другие), финансово-банковские учреждения; гостиницы, отели, иные места временного проживания; физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, сады, лесопарки, пляжи, объекты и сооружения оздоровительного и рекреационного назначения, аллеи и пешеходные дорожки; объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, связи и информации: железнодорожные вокзалы, автовокзалы, другие объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, обслуживающие население; станции и остановки всех видов пригородного транспорта; почтово-телеграфные; производственные объекты, объекты малого бизнеса и другие места приложения труда; тротуары, переходы улиц, дорог и магистралей; прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям территории и площади.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и прочие;

удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений. Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения, на все время эксплуатации.

Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;

телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

санитарно-гигиеническими помещениями, доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения;

пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок транспорта общего пользования;

специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;

пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;

пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

Места обслуживания и постоянного нахождения маломобильных групп населения должны располагаться на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещений, с этажей и из зданий наружу. Эвакуационные выходы и пути должны проектироваться из не пожароопасных материалов и соответствовать требованиям СНИП 35-01-2001, СНИП 21-01-97*.

Требования к параметрам проездов и проходов, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц

При проектировании участка здания или комплекса следует соблюдать непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками транспорта.

Ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, допускается совмещать при соблюдении требований к параметрам путей движения.

При невозможности организации отдельного наземного прохода для инвалидов и других маломобильных групп населения подземные и надземные переходы следует оборудовать пандусами и подъемными устройствами.

Лестницы должны дублироваться пандусами, а при необходимости - другими средствами подъема.

Устройства и оборудование (почтовые ящики, укрытия таксофонов, информационные щиты и прочее), размещаемые на стенах зданий, сооружений или на отдельных конструкциях, а также выступающие элементы и части зданий и сооружений

не должны сокращать нормируемое пространство для прохода, а также проезда и маневрирования кресла-коляски.

Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

Площадки и места отдыха следует размещать смежно вне габаритов путей движения мест отдыха и ожидания.

Площадки и места отдыха должны быть оборудованы устройствами для защиты от перегрева, осадков и постороннего шума (для мест тихого отдыха); информационными указателями.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять нетравмирующие древесно-кустарниковые породы.

Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

Статья 33. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными Частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 29 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными проектами зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 29 настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяются:

Законом Ставропольского края от 16 марта 2006 г. № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской федерации в ставропольском крае» и приказом Министерства культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 г. № 42, которые применяется в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:

1) Режимы использования памятника архитектуры:
– преимущественно по первоначальному назначению;
– все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

2) Режимы использования памятников истории и монументального искусства:
– экскурсионный показ;
– благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;

– все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

3) Зоны охраны

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны

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

3. Порядок установления зон охраны памятников

1) Зоны охраны памятников устанавливаются проектами зон охраны памятников в составе градостроительной документации.

2) Проекты зон охраны памятников разрабатываются по заказу краевого органа охраны памятников, а также заказам органов местного самоуправления, собственников и пользователей памятников, согласованным с краевым органом охраны памятников:

проектными институтами градостроительного профиля;

специализированными учреждениями в области изучения и реставрации

памятников;

индивидуальными предпринимателями, специализирующимися в области изучения и реставрации памятников.

Краевой орган охраны памятников может самостоятельно разрабатывать проекты зон охраны памятников по заказу субъектов градостроительной деятельности.

3) Разработка проектов зон охраны памятников осуществляется как для отдельных памятников, их ансамблей и (или) комплексов, так и для исторических поселений и историко-культурных заповедников.

4) Требования государственных органов противопожарного и санитарного надзора и других специальных органов в отношении памятников истории и культуры, а также их зон охраны и объектов, находящихся или проектируемых в пределах этих зон, подлежат обязательному согласованию с краевым органом охраны памятников и учитываются при определении особого правового режима содержания и использования зон охраны указанных памятников.

5) Разработка проектов зон охраны памятников для городского округа должна предшествовать разработке Генерального плана.

6) Генеральный план или проект планировки исторического поселения, разработанные ранее без учета зон охраны памятников, подлежат корректировке в установленном порядке для приведения в соответствие с проектами зон охраны памятников.

7) Зоны охраны и режим использования памятников садово-паркового и ландшафтного искусства и природных ландшафтов устанавливаются краевым органом охраны памятников совместно с территориальным органом федерального органа исполнительной власти в области охраны окружающей среды в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры и охране природы.

4. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством.

5. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры населенного пункта в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 34. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 31 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 29 настоящих Правил с учетом ограничений,

определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 29 настоящих Правил, 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.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 5 настоящих Правил.

ЧАСТЬ IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 35. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ставропольского края.

Статья 36. Вступление в силу Правил

1. Правила подлежат официальному опубликованию и вступают в силу с момента официального опубликования.

2. Правила не распространяются на отношения по землепользованию и застройке, возникшие до вступления их в силу. Моментом возникновения отношений является дата публикации в средствах массовой информации сведений о намерении предоставить земельный участок.

3. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты города-курорта Пятигорска по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу Правил, являются действительными.

