Утверждены

решением Благодарненской городской Думы

от 24 мая 2012 года № 27

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА БЛАГОДАРНОГО СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

(в редакции решений Благодарненской городской Думы от 28 мая 2015 года № 270, от 17 августа 2016 года № 340)

**ЧАСТЬ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки города Благодарного**

1. Правила землепользования и застройки города Благодарного (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и нормативными правовыми актами и инструктивно-методическими документами Российской Федерации и Ставропольского края, Генеральным планом города Благодарного, а также с учетом положений актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Благодарного, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

2. Правила вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории на основе генерального плана города Благодарного, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия на территории города Благодарного;

б) создания условий для планировки территории города Благодарного;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

г) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Благодарного.

Правила регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц, в отношении:

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

разделения (межевания) территории города Благодарного на земельные участки;

предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

подготовки градостроительных обоснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

согласования проектной документации;

приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

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

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

внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

5. 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.

Земли, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Земли, на которые не устанавливается действие градостроительного регламента, определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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 Ставропольского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Установленные настоящими Правилами градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

**Статья 2. Основные понятия и термины, и их определения, используемые в Правилах землепользования и застройки города Благодарного**

В Правилах используются следующие основные понятия:

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий города Благодарного, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**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.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий города Благодарного, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Резервирование территорий** - деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые данными Правилами и (в части не установленной правилами) иными законами Российской Федерации 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;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Землепользование** - использование земельного участка в соответствии с видами разрешенного использования, с учетом ограничений, установленных Правилами, законодательством Российской Федерации.

**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, конфигурации), 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.

**Реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или)первоначально установленных показателей функционирования таких объектов(мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**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.

**Линия регулирования застройки (красная линия застройки) -** граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ставропольского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Землевладельцы** - лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Собственники земельных участков** – лица с правом, владения, пользования и распоряжения земельными участками.

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке другого правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Статья 3. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки города Благодарного**

**Генеральный план города Благодарного** - единый документ территориального планирования города Благодарного, содержащий соответствующие карты (схемы), положения о территориальном планировании, и указания на последовательность их выполнения.

**Правила землепользования и застройки города Благодарного** - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Карта градостроительного зонирования города Благодарного**– картав составе Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

**Технические регламенты -** документы, которые устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования** -устанавливаемые с учетом особенностей территории 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).

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Документация по планировке территории** (проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков) – документация, разрабатываемая в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (населенных пунктов, их частей, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка **проекта планировки** территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

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

**Проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Дополнительные разрешения в области землепользования и застройки** – разрешение на условно разрешенный вид использования; разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

**Статья 4. Объекты (территориальные) градостроительной деятельности**

**Функциональные зоны** - зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**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),береговые полосы, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зоны охраны объектов культурного наследия** - территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

**Объект культурного наследия** - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), Ставропольского края или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия.

**Вновь выявленный объект культурного наследия** - объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении, либо об отказе включения его в реестр.

**Территория объекта культурного наследия** - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект)культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

**Санитарно-защитная зона** - специальная территория с особым режимом использования, образуемая вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в целях обеспечения безопасности населения.

**Береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования предназначается для общего пользования и не подлежит приватизации.

**Зоны водоохранные** - территории, которые примыкают к береговой линии 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.

**Прибрежные защитные полосы** - части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Особо охраняемые природные территории (ООПТ)** - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, для которых установлен режим особой охраны.

**Земли общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и пр.).

**Улично-дорожная сеть** - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров),территории которых являются, территориями общего пользования.

**Проезд** - часть территории населенного пункта, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью. Ширина проездов должна соответствовать требованиям технического регламента, но быть не менее 6,0 м.

**Парковка (парковочное место) –** специально обозначенное и при необходимости обустроенное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) к тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, сооружений или строений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения, сооружения.

**Место для хранения автомобиля (машиноместо)** - место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

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

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Озелененная территория** - часть территории, на которой располагаются природные и (или) искусственно созданные садово-парковые объекты (парк, сад, сквер и др.);территория жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, большая площадь поверхности которых занята зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

**Зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, скверов, бульваров, зеленые насаждения, озеленения улиц).

**Городские леса** – территория лесничества и лесопарка, расположенная на землях населенных пунктов.

**Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции** - зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон.

**Статья 5. Некоторые определения зданий, строений, сооружений, возводимых на территории города Благодарного**

**Строительная площадка** - ограждаемая территория, используемая для размещения возводимого объекта строительства, временных зданий и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Жилое помещение** - изолированное помещение (часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

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

**Дачный (садовый) дом** – здание этажностью не более чем два, предназначенное для временного проживания одной семьи, возведенное на участках для дачного (садового)строительства.

**Гостевой дом, дом охраны, дом для обслуживающего персонала, гараж-сторожка, дом для отдыха и др.** – здание с количеством этажей не более чем два, предназначенное для временного пребывания людей, возведенное на участках для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства.

**Хозяйственная постройка (сарай, гараж и др.)** – вспомогательное строение, с количеством этажей не более чем один, используемое для хозяйственных нужд и хранения личного транспорта, инвентаря, топлива и др.

**Временная постройка** - вспомогательное сооружение, с количеством этажей не более чем один, возведенное на определенный кратковременный срок (теплица, навес, киоск, беседка, летняя кухня и другие подобные сооружения).

**Гараж на участке для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства и блокированной застройки** – вспомогательное строение для хранения личного автотранспорта.

**Блокированные жилые дома** - жилые дома с количеством этажей не более три, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет самостоятельные конструктивные элементы без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования; не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем. Допускается использование общей несущей стены по согласованию смежных правообладателей.

**Малоэтажный одноквартирный жилой дом** - отдельно стоящий одноквартирный жилой дом с количеством надземных этажей три, предназначенный для проживания одной семьи.

**Малоэтажная застройка** – застройка многоквартирными жилыми домами этажностью до 4-х этажей включительно (включая мансардный этаж).

**Многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Среднеэтажная застройка** – многоквартирная застройка жилыми домами от 5 до 9этажей включительно (включая мансардный этаж).

**Многоэтажная застройка** – многоквартирная застройка жилыми домами от 9 этажей.

**Самовольной постройкой** является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом, настоящими Правилами и иными правовыми актами;

- созданное без получения на это необходимых разрешений;

- созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, технических регламентов, настоящих Правил.

**Статья 6. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения дополнительных разрешений.

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения дополнительных разрешений.

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства(зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом, документацией по планировке территории и (если параметры не установлены данными правилами) иными законами и правилами Российской Федерации.

**Высота объекта капитального строительства** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

При определении **количества этажей** учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие. При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, количество этажей определяется отдельно для каждой части здания.

**Этаж надземный** - этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**Этаж мансардный** – верхний этаж в чердачном пространстве, фасад которого, как правило, полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крышей, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

**Этаж подземный** - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

**Этаж цокольный** - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

**Этаж подвальный** - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж.

**Этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

**Подполье** – предназначенное для размещения трубопроводов инженерных систем пространство между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта.

**Чердак** - пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа.

**Общая площадь жилого здания** определяется как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

**Площадь застройки здания** определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы, балконы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

**Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений** – зона, в границах отведенного под застройку участка, определенная на чертеже градостроительного плана, за пределами которой запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Основными показателями плотности застройки являются:

**коэффициент застройки (площадь застройки**) - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

**коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Статья 7. Общие положения о карте градостроительного зонирования города Благодарного и градостроительных регламентах**

1. На карте градостроительного зонирования отображены:

а) границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;

б) границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории;

в) границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия;

2. Градостроительные регламенты установлены в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования.

3. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и не устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

а) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования;

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

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

5. Значения градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений, сооружений установлены в текстовом виде настоящих Правил и в графическом виде - на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений в настоящих Правилах.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства заключаются в ограничении прав на землю. Содержание ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента определено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ II. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛАЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством, к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся: администрация города Благодарного, иные уполномоченные органы.

2. Комиссия по землепользованию и застройке (далее по тексту - Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при главе города Благодарного. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

В состав Комиссии могут быть включены лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций.

Комиссия:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, в соответствии с главой 4 части II Правил;

- подготавливает главе города Благодарного рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе, рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- участвует в подготовке Правил (изменений в данные Правила), организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет проверку проекта Правил (изменений в данные Правила) на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Благодарного, схемам территориального планирования Благодарненского муниципального района Ставропольского края, другим сведениям информационных систем обеспечения градостроительной деятельности Благодарненского района.

3.По вопросам применения и реализации настоящих Правил в обязанности администрации города Благодарного входит:

- подготовка регулярных докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- подготовка проекта о внесении изменений в Правила;

- согласование проектной документации различных объектов;

- согласование задания на проектирование;

- участие в согласовании документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) и проверка указанной документации на соответствие настоящим Правилам, градостроительным и техническим регламентам;

- подготовка, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков;

- предоставление Комиссии заключений по вопросам реализации настоящих Правил;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- ведение карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий и внесение в них в установленном порядке изменений;

- осуществляет поддержание в актуальном состоянии планов существующей застройки города Благодарного путем приемки, контроля, учета и хранения материалов инженерных изысканий для строительства зданий, строений, сооружений, в том числе подземных коммуникаций, и исполнительной документации построенных объектов;

-обеспечивает разработку порядка проведения и оформления исполнительных топографических съемок и контроль за его исполнением;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах, документах территориального планирования, документации о планировке территории;

- предоставление физическим и юридическим лицам копий картографических документов и их фрагментов, пояснения, характеризующие условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам. Стоимость указанных услуг устанавливается в соответствии с действующим законодательством;

- ведение дежурной адресной карты;

-проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями регламентов, иных норм и правил, предъявляемых к планировочным и другим характеристикам указанных объектов, требованиями проектной документации, требованиями целевого использования земельных участков, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

- проведение осмотра зданий, строений, сооружений на предмет определения их вида, типа и назначения, выдача соответствующих заключений;

- иные обязанности, в соответствии с настоящими Правилами, соглашением о взаимодействии.

4. Администрация города Благодарного, уполномоченные органы в области санитарно-эпидемиологического и экологического надзора осуществляют контроль за соблюдением ограничений по градостроительным, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, установленных данными Правилами в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности**

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

Администрация города Благодарного обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытого распространения их копий;

- размещения Правил в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»);

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах местного самоуправления, уполномоченных в области градостроительной деятельности, земельно-имущественных отношений, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;

- предоставление физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил и необходимых копий.

2. Согласование частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов необходимо при разработке проектной документации и планируемых изменений условий использования земельных участков и объектов капитального строительства. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

Выявление мнений населения должно быть обязательным в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;

- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (газопроводы, котельные, дороги, и т.д.);

- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретную проектную документацию;

- глава города Благодарного;

- депутаты Благодарненской городской Думы.

3. Граждане, постоянно проживающие на территории города Благодарного или являющиеся владельцами земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

Предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию.

Мнения граждан по указанным вопросам выявляются с помощью проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации на территории города Благодарного.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утверждаемым решением Благодарненской городской Думы.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет комиссия по землепользованию и застройке при рассмотрении первичной заявки заказчика.

**Статья 10. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами**

1. Регулирование органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными законодательными и нормативными правовыми актами в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края.

2. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на изменения объектов капитального строительства, в случае:

а) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

б) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

в) замены инженерного и технологического оборудования;

г) проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными исполнительными органами государственной власти на основе законодательства Российской Федерации, Ставропольского края, нормативных правовых актов Благодарненского муниципального района, администрации города Благодарного.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории обеспечивается администрацией города Благодарного:

а) при осуществлении муниципального контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе совместно с уполномоченными в области надзора органами и (или) привлеченными организациями;

б) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) при выдаче разрешений на строительство;

г) при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

д) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

е) при принятии решений о подготовке документации по планировке территории;

ж) при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

з) при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям Правил, технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

и) при согласовании и утверждении документации по планировке территории;

к) при установлении публичных сервитутов;

л) при формировании границ земельного участка: предоставлении, разделе, объединении земельных участков;

м) при проведении публичных слушаний.

**Статья 11. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков должна осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде при условии:

- сохранности межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

- проведения мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

- своевременного освоения земельных участков, в случаях, если сроки предусмотрены договорами;

- своевременной оплаты за землю;

- соблюдения требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнения иных требований, предусмотренных настоящими Правилами, кодексами Российской Федерации, федеральными законами.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

а) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, правилами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения дополнительных разрешений.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение дополнительного разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном настоящими Правилами. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего дополнительного разрешения в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования, и только совместно сними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и настоящими Правилами. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

9. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города Благодарного в части выполнения правообладателями условий использования и застройки земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 11 главы 1 части II настоящих Правил, осуществляется Комиссией совместно с уполномоченными органами.

10. Правообладатели земельных участков и (или) их представители обязаны обеспечивать доступ на территорию представителей органов, осуществляющих государственный, муниципальный и общественный земельный контроль, иных уполномоченных в области контроля органов и предоставлять им необходимую документацию.

**Статья 12. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях (при наличии градостроительного плана и (или) разрешения на строительство) до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использований территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках размещенные в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Если использование объектов, указанных в пункте 1 статьи 12. представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия(памятников истории и культуры), администрацией города Благодарного устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Реконструкция указанных в пункте 1 статьи 12 главы 1 части II настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения.

4. 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 настоящими Правилами.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляет в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 13. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, режим их использования и застройки территорий устанавливается иными законами Российской Федерации и нормативными правовыми актами администрации города Благодарного.

Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года)доступ к соответствующим объектам (клубы, парки и т.д.).

2. Режим использования и застройки территорий города Благодарного, для которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании соответствующих земельных участков в соответствии с Градостроительным, Лесным, Водным кодексом Российской Федерации, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

**Статья 14. Осуществление строительства, реконструкции, ввода**

**в эксплуатацию зданий строений, сооружений**

1. Подготовку и выдачу разрешений на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию осуществляет администрация города Благодарного, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории города Благодарного осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с настоящими Правилами, требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в городе Благодарном.

2. Строительство, реконструкция объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) выполняется только при наличии и на основании градостроительных планов земельных участков (или проектов межевания для линейных объектов), разрешения на строительство и иных необходимых разрешений, в том числе при строительстве индивидуальных жилых домов на земельных участках для ведения садоводства и дачного строительства.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- капитального ремонта объектов капитального строительства.

3. Необходимо согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции или сноса такого объекта (его части), оформленное в установленном порядке.

4. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальным и предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

5. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами. К ним относятся виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, выполняемые гражданами для собственных нужд в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов, предназначенных для проживания не более чем двух семей.

6. Условием доступа застройщиков земельных участков к находящимся в распоряжении города Благодарного системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленным нормативным правовым актом органа местного самоуправлении и в соответствии с действующим законодательством.

7. Условием доступа застройщиков земельных участков к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками указанных инфраструктур в соответствии с установленными нормативными правовыми актами.

8. Общее ведение строительства:

- получение разрешения на строительство;

- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками(сервитутов) на время строительства;

- привлечение для осуществления работ по возведению объекта недвижимости исполнителя работ (подрядчика при подрядном способе строительства);

- обеспечение строительства градостроительным планом, проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке и разрешением на строительство;

- привлечение в предусмотренных законодательством случаях авторского надзора проектировщика за строительством объекта;

- извещение о начале любых работ на строительной площадке органов контроля(надзора), которым подконтролен данный объект;

- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;

- обеспечение безопасности законченного строительством объекта недвижимости для пользователей, окружающей природной среды и населения;

- принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, о вводе законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию.

9. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

10. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано:

- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, органов, осуществляющих государственный, муниципальный и общественный земельный контроль, иных уполномоченных в области контроля органов, и предоставлять им необходимую документацию;

- проводить строительный контроль;

- обеспечивать ведение исполнительной документации;

- извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;

- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;

- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

11. Строительные работы.

До начала любых работ строительную площадку и опасные зоны работ за ее пределами ограждают в соответствии с требованиями нормативных документов.

При въезде на площадку устанавливают информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика, исполнителя работ, фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схемы объекта.

Наименование и номер телефона исполнителя работ наносят также на щитах инвентарных ограждений мест работ вне стройплощадки, мобильных зданиях и сооружениях, крупногабаритных элементах оснастки, кабельных барабанах и т.п.

По требованию органа местного самоуправления строительная площадка может быть оборудована устройствами или бункерами для сбора мусора, а также пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а на линейных объектах – в местах, указанных органом местного самоуправления.

При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для нужд строительства, не представляющих опасности для населения и окружающей среды, режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением с владельцами этих территорий (для общественных территорий - с администрацией города Благодарного).

В тех случаях, когда строительная площадка расположена на территории, подверженной воздействию неблагоприятных природных явлений и геологических процессов (обвалы, заболоченность, подтопление и др.), до начала выполнения строительных работ по специальным проектам выполняют первоочередные мероприятия и работы по защите территории от указанных процессов.

Попутная разработка природных ресурсов может вестись при наличии соответствующей согласованной и утвержденной в установленном порядке документации.

Исполнитель работ обеспечивает безопасность работ для окружающей природной среды, при этом:

- обеспечивает уборку стройплощадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны, мусор и снег должны вывозиться в установленные органом местного самоуправления места и сроки;

- производство работ в охранных заповедных и санитарных зонах выполняет в соответствии со специальными правилами;

- не допускается несанкционированное сведение древесно-кустарниковой растительности;

- не допускается выпуск воды со строительной площадки без защиты от размыва поверхности;

- при буровых работах принимает меры по предотвращению излива подземных вод;

-выполняет обезвреживание и организацию производственных и бытовых стоков;

- выполняет работы по мелиорации и изменению существующего рельефа только в соответствии с согласованной органами госнадзора и утвержденной проектной документацией.

В случае обнаружения в ходе работ объектов, имеющих историческую, культурную или иную ценность, исполнитель работ приостанавливает ведущиеся работы и извещает об обнаруженных объектах учреждения и органы, предусмотренные законодательством.

Временные здания и сооружения для нужд строительства возводятся (устанавливаются) на строительной площадке специально для обеспечения строительства и после его окончания подлежат ликвидации.

Временные здания и сооружения, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

Состав временных зданий и сооружений, размещаемых на территории строительной площадки, должен быть определен стройгенпланом, разрабатываемым в составе проекта организации строительства (ПОС).

Временные здания и сооружения, входящие в состав временного поселения, размещаются на территории застройщика в соответствии с проектом этого поселения, в составе которого следует предусматривать снос временного поселения и рекультивацию земель, смету затрат на эти работы.

Проект временного поселения и проект его сноса утверждаются застройщиком по согласованию с администрацией города Благодарного, иными, уполномоченными организациями, а также представителями работников, если последнее предусмотрено соглашениями между ними и работодателем.

В случаях, когда предусматривается последующая передача временных поселений, зданий и сооружений для постоянной эксплуатации, проекты временных поселений, зданий и сооружений разрабатываются, согласовываются и утверждаются в порядке, установленном для проектирования поселений, зданий и сооружений, предназначенных для постоянного использования по назначению.

Временные здания и сооружения, расположенные на стройплощадке, вводятся в эксплуатацию решением ответственного производителя работ по объекту. Ввод в эксплуатацию оформляется актом или записью в журнале работ.

Ввод в эксплуатацию зданий и сооружений на территории временных поселений осуществляется на общих основаниях.

При сносе зданий и сооружений в порядке подготовки строительной площадки к строительству должны выполняться требования безопасности труда в соответствии с действующей нормативной документацией.

При использовании для сноса взрывов, сжигания или иных потенциально опасных методов должно быть выставлено оцепление. О моменте взрыва, сжигания или обрушения должны быть оповещены все лица, находящиеся на строительной площадке, а также юридические (физические) лица - владельцы прилегающих территорий.

Исполнитель обеспечивает складирование и хранение материалов и изделий в соответствии с требованиями стандартов и технических условий на эти материалы и изделия. Если выявлены нарушения установленных правил складирования и хранения, исполнитель работ должен немедленно их устранить. Применение неправильно складированных их ранимых материалов и изделий исполнителем работ должно быть приостановлено до решения вопроса о возможности их применения без ущерба качеству строительства застройщиком с привлечением, при необходимости, представителей проектировщика и органа государственного строительного надзора. Это решение должно быть документировано.

При производстве работ, связанных с устройством временных выемок и других препятствий на территории существующей застройки, строительная организация, производящая работы, обеспечивает проезд автотранспорта и проход к домам путем устройства мостов, пешеходных мостиков с поручнями, трапов по согласованию с владельцем территории. После окончания работ указанные устройства должны быть освещены.

Организационно-технологические решения следует ориентировать на максимальное сокращение неудобств, причиняемых строительными работами населению.

С этой целью прокладка коммуникаций на территории вдоль улиц и дорог должна выполняться по графику, учитывающему их одновременную укладку; под восстановление благоустройства следует сдавать участки длиной, как правило, не более одного квартала; восстановительные работы следует вести в две-три смены; отходы асфальтобетона, строительный мусор следует вывозить своевременно в сроки и в порядке, установленном органом местного самоуправления.

Работы, связанные с вскрытием поверхности в местах расположения действующих подземных коммуникаций и сооружений, должны производиться с соблюдением специальных правил, установленных министерствами и ведомствами, эксплуатирующими эти коммуникации, Порядком получения разрешения на проведение земляных работ, утвержденным администрацией города Благодарного, а также следующих дополнительных правил.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ (по согласованию) должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения, а при их отсутствии - представителей организаций, согласовавших проектную документацию.

Прибывшим на место представителям эксплуатирующих организаций предъявляются проектная документация и вынесенные в натуру оси или габариты намеченной выемки. Совместно с эксплуатирующей организацией на месте определяется (шурфованием или иным способом), обозначается на местности и наносится на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений. Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

Не явившиеся и не уведомившие об отсутствии на месте работ эксплуатируемых ими коммуникаций и сооружений организации вызываются повторно за сутки с одновременным уведомлением об этом органов местного самоуправления, которые принимают решение о дальнейших действиях в случае повторной неявки представителей указанных организаций. До принятия соответствующего решения приступать к работам нельзя.

Вскрытые коммуникации в случае необходимости по указанию эксплуатирующих организаций должны быть подвешены или закреплены другим способом и защищены от повреждений; состояние подвесок и защитных устройств следует систематически проверять и приводить в порядок.

При обнаружении не указанных предварительно подземных коммуникаций и сооружений работы должны быть приостановлены, а на место работ должны быть вызваны представители эксплуатирующих организаций, проектной организации, застройщика. В случае если владелец неизвестной коммуникации не выявлен, вызывается представитель органа местного самоуправления, который принимает решение о привлечении необходимых служб. При необходимости в проектную документацию должны быть внесены изменения в установленном порядке с проведением повторных согласований.

Исполнитель работ ведет исполнительную документацию:

- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ;

- геодезические исполнительные схемы, выполненные в соответствии с требованиями действующей нормативной документации.

По мере готовности работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия требованиям нормативных документов и стандартов, являющихся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов, исполнитель работ не позднее чем за 3 рабочих дня извещает застройщика, представителей органов государственного строительного надзора и авторского надзора о сроках выполнения соответствующей процедуры.

Выявленные такой процедурой недостатки должны быть устранены.

До устранения выявленных недостатков и оформления соответствующих актов выполнение последующих работ недопустимо.

При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6месяцев выполняется консервация объекта (приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций, и безопасность объекта для населения и окружающей среды).

Решение о прекращении или приостановке строительства принимают застройщики и извещают о принятом решении исполнителя работ, орган местного самоуправления, а также соответствующие органы государственного строительного надзора. Застройщик и исполнитель работ не позднее чем через месяц составляют акт о приемке выполненной части объекта с описанием состояния объекта, указанием объемов и стоимости выполненных работ, ведомость примененных (смонтированных) на объекте оборудования, материалов и конструкций, ведомость неиспользованных и подлежащих хранению оборудования, материалов и конструкций, перечень работ, необходимых для сохранности объекта и неиспользованных оборудования, материалов и конструкций.

О факте прекращения или приостановки строительства в трехдневный срок должны быть поставлены в известность также, в случае необходимости, органы внутренних дел с целью отмены ранее введенных ограничений движения транспорта и пешеходов, а также владельцы территорий, включенных в территорию строительной площадки в соответствии с утвержденным и согласованным стройгенпланом.

При необходимости проектировщик по договору с застройщиком разрабатывает рабочие чертежи и смету консервации объекта, а исполнитель работ выполняет работы, предусмотренные этими рабочими чертежами и сметами.

Законсервированный объект и стройплощадка передаются по акту застройщику. К акту прилагаются исполнительная документация, журнал работ, а также документы о проведенных в ходе строительства обследованиях, проверках, контрольных испытаниях, измерениях, документы поставщиков, подтверждающие соответствие материалов, работ, конструкций, технологического оборудования и инженерных систем объекта проекту и требованиям нормативных документов.

12. По истечении трех лет с момента выдачи разрешения на строительство и (или)при продлении в соответствии с действующим законодательством срока его действия орган местного самоуправления может потребовать, при необходимости, корректировку проектной документации в соответствии с нормативными документами, изменившимися за это время в части требований безопасности.

13. Строительство ведется под контролем органов строительного надзора, органов местного самоуправления, или иных, уполномоченных ими организаций.

Для обеспечения такой возможности упомянутые органы должны быть заблаговременно извещены застройщиком (его представителем) о сроках начала работ на строительной площадке, о приостановке, консервации и (или) прекращении строительства, о готовности объекта к вводу в эксплуатацию.

14. Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и (или) регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

15. Работы сезонного характера по посадке зеленых насаждений, устройству верхних покрытий дорог и тротуаров могут быть перенесены на более поздние сроки, согласованные с администрацией города Благодарного.

16. Уполномоченным органом на подготовку схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта, на территории города Благодарного является администрация города Благодарного.

17. Ответственность за надлежащее содержание объекта, его безопасность для пользователей окружающей среды и населения, соблюдение требований противопожарных, санитарных, экологических норм и правил в процессе эксплуатации в соответствии с действующим законодательством несет его правообладатель.

18. Все участники градостроительной деятельности должны соблюдать государственные и местные нормативы и правила.

Градостроительный объект (здание, строение, сооружение) или часть градостроительного объекта, созданные или измененные без получения градостроительного плана земельного участка и (или) необходимых разрешений на строительство, реконструкцию или после истечения, прекращения срока действия разрешения на строительство, реконструкцию, а так же созданные или измененные с нарушением указанной документации, требований акта разрешенного использования, обязательных положений утвержденной проектной и предпроектной документации и(или) с нарушением градостроительных, строительных, санитарных, экологических, противопожарных, и иных норм и правил, являются самовольной постройкой и подлежат изменениям, которые полностью устраняют указанные выше нарушения в установленные сроки.

Комиссия по землепользованию и застройке устанавливает сроки устранения нарушений по тем объектам, контроль за которыми не отнесен к компетенции Госстройнадзора, но не позднее трех месяцев. С момента выявления нарушений самовольные застройщики обязаны немедленно прекратить строительство.

До устранения нарушений градостроительный объект не может использоваться по своему целевому назначению.

При этом муниципальный земельный контроль за использованием земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, осуществляется не реже, чем один раз в месяц с фиксированием устраняемых нарушений. В случае, если выявленные нарушения не устранены в определенные Комиссией сроки, самовольная постройка подлежит сносу в установленном законом порядке.

Последствия самовольного строительства:

а) лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Сделки, направленные на продажу, дарение, сдачу в аренду или иное распоряжение самовольной постройкой, недействительны так как противозаконные;

б) самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом (любое физическое или юридическое лицо, которое нарушило установленные для данной постройки требования и нормативы) либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом в) настоящей статьи;

в) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом (именно признание права, а не установление факта владения недвижимым имуществом на праве собственности), а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка;

г) право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан;

д) на самовольно возведенное строение, в том числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, не распространяется приобретательная давность;

е) лицо, осуществившее снос самовольной постройки, обязано привести земельный участок в пригодное для использования состояние за свой счет.

**Статья 15. Выдача разрешения на 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 в администрацию города Благодарного.

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию города Благодарного.

Форма, состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте1 статьи 15 главы 1 части II настоящих Правил и иные документы, устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благодарного.

3. Комиссия направляет запросы в администрацию города Благодарного, в уполномоченные органы в области санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

Уполномоченные органы предоставляют заключения о возможности выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в рамках градостроительных, экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;

- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, нормативов и стандартов, установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление, заключения о возможности выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносятся Комиссией города Благодарного на публичные слушания в порядке, устанавливаемом федеральным законодательством, настоящим Положением, иными нормативными правовыми актами администрации города Благодарного и Положением о публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и заключений, указанных в пункте 3 статьи 15 главе 1 части II настоящих Правил, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города Благодарного.

5. Глава города Благодарного в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 4 статьи 15 главы 1 части II настоящих Правил 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.

6. 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.

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

8. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация города Благодарного может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

**Статья 16. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки города Благодарного**

Физические и юридические лица, а также должностные лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности и в области охраны и использования земель, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальными правовыми актами.

**ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 17. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Все собственники, пользователи, владельцы и арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства независимо от форм собственности и иных прав на указанные объекты недвижимости (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) могут:

- использовать самостоятельно (без дополнительных разрешений и процедур согласования) земельные участки в соответствии с основным и вспомогательным, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны, видом разрешенного использования;

- использовать земельные участки в соответствии с условно разрешенным, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны, видом разрешенного использования при наличии дополнительных разрешений и процедур согласования, установленных настоящими правилами.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном законами Российской Федерации и в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3. Порядок и решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимаются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и порядком (регламентом), утвержденным администрацией города Благодарного.

4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Ставропольского края в соответствии с федеральными законами.

5. Изменение правообладателями существующих объектов капитального строительства, возведенных на основании градостроительного плана и (или) разрешения на строительство, видов разрешенного использования жилых помещений (их частей) на нежилые и видов разрешенного использования нежилых помещений (их частей) на жилые осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией города Благодарного с соблюдением установленных администрацией условий такого перевода, в порядке, установленном жилищным законодательством и регламентом о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые.

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

6. Право на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется в порядке, установленном действующим законодательством.

**Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования**

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

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при предоставлении земельных участков;

- при подготовке документации по планировке территории;

- в процессе использования земельных участков и эксплуатации объектов капитального строительства.

Форма, состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования иные документы устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благодарного.

2. Комиссия направляет запросы в органы, уполномоченные в области санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, а также в области надзора использования объектов культурного наследия (по необходимости).

Уполномоченные органы предоставляют заключения о возможности выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования в рамках градостроительных экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;

- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, нормативов и стандартов, установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

Заявление, заключения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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.

3. Комиссия 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.

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.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

4. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их главе города Благодарного.

Подготовка рекомендаций осуществляется по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний и заключений компетентных органов, указанных в пункте 2 статьи 18 главы 2 части II настоящих Правил.

5. На основании указанных рекомендаций (пункта 4статьи 18 главы 2 части II настоящих Правил) глава города Благодарного 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, равно как и заключение о результатах публичных слушаний, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования(обнародования) и вступления в силу нормативных правовых актов местного самоуправления города Благодарного и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования город Благодарный в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

6. 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.

**ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 19. Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории города Благодарного (далее по тексту – территория) осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. 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.

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

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

5. 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. 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.

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

- проектов планировки территории;

- проектов межевания территории;

- градостроительных планов земельных участков.

7. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

8. Документация по планировке территории является обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Статья 20. Проект планировки территории**

1.**Проект планировки территории** - градостроительная документация, разрабатываемая в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий, в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

4. 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.

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

6. 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.

7. Пояснительная записка, 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.

8. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ставропольского края, документов территориального планирования города Благодарного, установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ставропольского края.

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

**Статья 21. Проекты межевания территорий**

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

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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

При подготовке межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

2. 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 образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

4) границы территорий объектов культурного наследия;

5) границы зон с особыми условиями использования территорий;

6) границы зон действия публичных сервитутов.

3. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

4. В проекте межевания территории должны быть указаны:

1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом.

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

**Статья 22. Градостроительные планы земельных участков**

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

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка 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 (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

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

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

**Статья 23. Подготовка и утверждение документации по планировке территории города Благодарного**

1. Подготовка проектов планировки, проектов межевания территории осуществляется на основании решения:

- уполномоченных федеральных органов исполнительной власти на основании документов территориального планирования Российской Федерации (если документацией предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения);

- органов исполнительной власти Ставропольского края на основании документов территориального планирования Ставропольского края (если документацией предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения);

- органов местного самоуправления Благодарненского муниципального района на основании документов территориального планирования Благодарненского муниципального района (если документацией предусмотрено размещение линейных объектов местного значения);

- орган местного самоуправления города Благодарного, обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана города Благодарного и Правил.

2. Орган, принявший решение о подготовке проектов планировки, проектов межевания территории со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении главе города Благодарного.

3. В случае если решение о подготовке проектов планировки, проектов межевания территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ставропольского края, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ставропольского края, документами территориального планирования Благодарненского муниципального района.

4. Орган, принявший решение о подготовке проектов планировки, проектов межевания территории, до ее утверждения и согласования с администрацией города Благодарного проводит публичные слушания в порядке, установленном Уставом города Благодарного и иными нормативными актами города Благодарного. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5.Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ставропольского края, органы местного самоуправления Благодарненского муниципального района осуществляют проверку подготовленных на основании их решений проектов планировки, проектов межевания территории на соответствие требованиям, указанных настоящими Правилами, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

6. Проекты планировки, проекты межевания территории, подготовленные на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти органа исполнительной власти Ставропольского края, органа местного самоуправления Благодарненского муниципального района до их утверждения подлежат согласованию с администрацией города Благодарного.

7.Проекты планировки, проекты межевания территории, утверждаемые соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Ставропольского края, главой администрации Благодарненского муниципального района, направляются главе города Благодарного, в течение семи дней со дня ее утверждения.

8.Глава города Благодарного обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования город Благодарный в сети «Интернет».

9. Градостроительный план земельного участка для строительства, реконструкции линейных объектов не подготавливается.

10. Содержание и состав проектов планировки должны соответствовать требованиям, установленным федеральным и региональным законодательством.

11. Порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 41, 42, 43, 44, 45), настоящими Правилами, и иными нормативными правовыми актами о градостроительной деятельности Российской Федерации, Ставропольского края, Благодарненского муниципального района, администрации города Благодарного.

12. Подготовка проектов планировки и проектов межевания территории осуществляется на основании решения администрации города Благодарного в целях разработки плана формирования и предоставления земельных участков для жилищного строительства, комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, развития застроенных территорий.

13. При подготовке проектов планировки и проектов межевания территории необходимо учесть баланс между развитием жилищного строительства в рамках комплексного освоения новых территорий и развитием уже застроенных территорий; между развитием сектора жилья, находящегося в собственности граждан, арендным сектором; между строительством многоквартирных домов и малоэтажным жилищным строительством.

14. При подготовке проектов планировки и проектов межевания территории в обязательном порядке предусматривается создание объектов социальной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного освоения или развития территории в целях жилищного строительства.

15. Решение о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории принимается главой города Благодарного по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц при наличии местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

16. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном положением о порядке опубликования (обнародования) и вступления в силу нормативно-правовых актов, принятых органами и должностными лицами местного самоуправления на территории города Благодарного, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования город Благодарный в сети «Интернет».

17. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города Благодарного свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

18. Администрация города Благодарного обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана города Благодарного, Правил, документов территориального планирования Ставропольского края, Благодарненского муниципального района.

19. Определение исполнителя работ по подготовке документации по планировке территории осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

20. Администрация города Благодарного осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленными настоящими Правилами. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе города Благодарного, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

21. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

22. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся Комиссией в порядке установленном положением о порядке опубликования (обнародования) и вступления в силу нормативно-правовых актов, принятых органами и должностными лицами местного самоуправления на территории города Благодарного.

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

24. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

25. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

26. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленным положением о порядке организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании город Благодарный, и размещается на официальном сайте муниципального образования город Благодарный в сети «Интернет».

27. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей города Благодарного о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования город Благодарный и установленным положением о порядке организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании город Благодарный, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

28.Подготовленная документация по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний направляются главе города Благодарного не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

29. Глава города Благодарного с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

30.Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), разработанная в целях комплексного освоения или развития территорий в целях жилищного строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования город Благодарный в сети «Интернет» и на информационных стендах.

31. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой города Благодарного, Благодарненская городская Дума вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

32.При реализации проектов жилищного строительства один экземпляр утвержденной документации по планировке территории (в бумажном виде и на электронном носителе), а также материалы инженерных изысканий, послужившие основой для подготовки проектов планировки и проектов межевания направляются администрацией города Благодарного в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности Благодарненского района для дальнейшей подготовки градостроительных планов земельных участков.

33. В целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, любое лицо, заинтересованное в получении градостроительного плана земельного участка, расположенного в зоне комплексного освоения и развития территории, вправе обратиться в администрацию города Благодарного, с заявлением о выдаче ему градостроительного плана указанного земельного участка.

34. В случае если физическое или юридическое лицо обращается с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, расположенного в зоне комплексного освоения и развития территории, администрация города Благодарного в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения обеспечивает подготовку градостроительного плана земельного участка и его утверждение.

35. Градостроительный план земельного участка, подготовленный на основании документации по планировке территории, предусмотренной для комплексного освоения и развития застроенной территории, по решению администрации города Благодарного, предоставляется заявителю без взимания платы.

36. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной для комплексного освоения и развития застроенной территории, осуществляется только при наличии утвержденной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

37. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации города Благодарного, определяется статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

38. В случае если в отношении земельного участка (с учетом требований ст. 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка проекта планировки и проекта межевания в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

39. В случае поступления в администрацию города Благодарного, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории, администрация города Благодарного в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений принимает решение о подготовке документации по планировке соответствующих территории.

40. В обязательство лица, заключившего договор с администрацией города Благодарного, входит подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

41. Глава города Благодарного утверждает проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

42. Подготовка градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах, предусмотренных договором о развитии застроенной территории осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

43. Состав и содержание проекта планировки должны соответствовать требованиям, установленным федеральным и региональным законодательством и уточняются органом местного самоуправления в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

44. Порядок подготовки проекта планировки и межевания территории при наличии договора о развитии застроенной территории, разрабатываемой на основании решения администрации города Благодарного, а так же права и обязанности сторон указанного договора определяются статьей 45, 46.1, 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативно-правовыми актами.

45. Подготовка документации по планировке территории города Благодарного, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, осуществляется по заявлению физических и юридически лиц за счет их средств.

46. Администрация города Благодарного в течение тридцати дней со дня поступления проекта планировки осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, Правилам, интересам иных физических и юридических лиц и принимает решение о направлении такой документации главе города Благодарного на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

47. При разработке чертежей проектов планировки на земельные участки учитывается, что чертежи объекта землеустройства составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, представленного картографического материала, по данным измерений, полученных при топографической (исполнительной) съемке объекта землеустройства на местности и при его межевании.

48. Администрация города Благодарного в течение тридцати дней со дня поступления проекта межевания осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, Правилам, интересам иных физических и юридических лиц и принимает решение о направлении такой документации Главе города Благодарного на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

49. При разработке чертежей проектов межевания на земельные участки, предназначенные для строительства объектов капитального строительства, учитывается, что чертежи объекта землеустройства составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, представленного картографического материала, по данным измерений, полученных при топографической (исполнительной) съемке объекта землеустройства на местности и при его межевании.

50. Подготовка градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов осуществляется по заявлению правообладателей земельных участков или их законных представителей.

51.Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно ко всем застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам, в том числе предназначенным для ведения садоводства и дачного строительства.

При подготовке градостроительных планов в отношении земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительный регламент не устанавливается, необходимо учитывать, что в состав сведений градостроительных планов не включаются сведения о градостроительных регламентах, предусмотренные настоящими правилами.

52. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти.

Чертежи объекта землеустройства, на основании которых осуществляется подготовка градостроительного плана земельного участка, составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, представленного картографического материала, по данным измерений, полученных при топографической(исполнительной) съемке объекта землеустройства на местности и при его межевании.

53. Содержание, состав, порядок, срок подготовки и утверждения градостроительного плана определен статьями 44, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

54. Администрация города Благодарного в течение тридцати дней со дня поступления градостроительного плана осуществляет его проверку на соответствие:

- требованиям технических регламентов;

- требованиям нормативов градостроительного проектирования;

- требованиям градостроительных регламентов настоящих Правил с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

-документам территориального планирования Благодарненского муниципального района;

- генеральному плану города Благодарного и принимает решение о направлении такой документации главе города Благодарного на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

55. Градостроительные планы утверждаются главой города Благодарного в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации.

56. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти ставропольского края, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 24. Общие положение о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также - публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования общественности по вопросам землепользования и застройки, для реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами исполнительной власти решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается дополнительное разрешение.

2. Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией по вопросам:

- принятия настоящих Правил, внесения в них дополнений, изменений;

-оформления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-оформления разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства на другой вид;

-оформления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Порядок проведения публичных слушаний по отдельным вопросам установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации Положением, утвержденным решением Благодарненской городской Думы.

3. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее 30 дней до его проведения.

Оповещение дается в форме:

- публикаций в местных газетах;

- объявлений по местному радио и телевидению;

- вывешивания объявлений в здании администрации города Благодарного и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос;

- размещается на официальном сайте муниципального образования город Благодарный в сети «Интернет».

Оповещение должно содержать информацию о:

- характере обсуждаемого вопроса;

- дате, времени и месте проведения публичного слушания;

-дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде испрашиваемого использования и т. д.).

4. Комиссия направляет запросы в уполномоченные органы в области санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, использования объектов культурного наследия, иные органы, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

Уполномоченные органы предоставляют заключения о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования в рамках градостроительных экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

5. На публичные слушания приглашаются владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются. После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов этих публичных слушаний Комиссия направляет рекомендации по заявленному вопросу главе города Благодарного.

Обязательными приложениями к рекомендациям являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Итоги слушания и принятое Комиссией заключение публикуются в газете «Твой город Благодарный» и (или) информационном бюллетене «Официальный Благодарный» и в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования город Благодарный.

**ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИГОРОДА БЛАГОДАРНОГО**

**Статья 25. Общие положение о внесение изменений в правила землепользования и застройки города Благодарного**

1. Основаниями для рассмотрения Главой города Благодарного вопроса о внесении изменений в Правила может являться:

- необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Ставропольского края;

- несоответствие Правил Генеральному плану города Благодарного, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

- необходимость включения в Правила дополнительных положений (дополнительных градостроительных требований по условиям охраны объектов культурного наследия и природного комплекса, по экологическим условиям, по установленным параметрам разрешенного строительства);

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов (в том числе по результатам разработки документации по планировки территории).

2. Предложения о внесении изменений в Правила города Благодарного направляются в Комиссию:

а) федеральными органами исполнительной власти - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

в) органами местного самоуправления Благодарненского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;

г) органы местного самоуправления города Благодарного в случаях:

-если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Благодарного;

-если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

д) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения 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.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города Благодарного.

4. Глава города Благодарного, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в эти Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Публичные слушания по рассмотрению проекта о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном Положением, утвержденным решением Благодарненской городской Думы, в соответствии со статьей 28, частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. На публичные слушания, посредством средств массовой информации, приглашаются правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются.

5. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов этих публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе города Благодарного.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава города Благодарного в течение 10 дней после предоставления проекта о внесении изменений в Правила и указанных в п.5 настоящей главы обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Благодарненскую городскую Думу или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

7.Благодарненская городская Дума по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить предложения по изменению (дополнению) Правил или направить главе города Благодарного на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

8. Изменения внесения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном положении о порядке опубликования (обнародования) и вступление в силу нормативно – правовых актов, принятых органами и должностными лицами местного самоуправления на территории города Благодарного.

**ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ)**

**Статья 26. Карта зон с особыми условиями использования территории**

Приложение 1 к Правилам землепользования и застройки города Благодарного.

**Статья 27. Карта функциональных зон поселения**

Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Благодарного

**ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 28. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны: основные виды разрешенного использования; вспомогательные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования.

3. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей главе Правил.

Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в главе 3 Части IV Правил.

В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

4. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой(придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

5. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

6. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в главе 3 Части IV Правил при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

7. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

**ГЛАВА 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 29. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров 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:

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

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

- предельное количество этажей и (или) предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены:

- общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе и общих положения;

- частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности.

3. Требования к размещению объектов инженерной и транспортной инфраструктуры распространяются на все территориальные зоны города Благодарного.

4. Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

1) Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделении из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2) Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, настоящими Правилами.

3) 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, размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные настоящими Правилами максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных настоящими Правилами минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов 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.

4) Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются настоящими Правилами, проектом планировки.

5) Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом, другими федеральными законами.

6) Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

7) Участки бывают делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, предельные (максимальные и минимальные) размеры которого соответствуют установленным настоящими Правилами.

Необходимым критерием делимости земельного участка является наличие подъезда к каждому из образуемых самостоятельных земельных участков и возможность их использования по целевому назначению.

Исключением являются земельные участки, при разделе которых образуются самостоятельный земельный участок (основной), отвечающий вышеперечисленным требованиям, и часть земельного участка, которая не предназначена для использования как самостоятельный, а формируется в качестве дополнительной к основным земельным участкам.

8) Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

9) Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

5.Некоторые права на земельный участок с учетом права собственности на здание, строение, сооружение:

1) Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

2) В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=7D1074F6A96E0476411F2D8959831F8ED56D9CCF94195C6061BC4D398EF333FC8957ECFC5F57AFF839k3G).

3) Минимальный размер земельного участка, необходимый под строительство многоквартирного жилого дома, должен предусматривать возможность организации придомовой территории (с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений) и определяется документацией по планировке территории в соответствии с действующими нормами, правилами, требованиями и местными особенностями.

При этом площадь земельного участка, подлежащего оформлению в общедолевую собственность правообладателей расположенного на нем многоквартирного жилого дома, определяется как сумма площадей земельного участка, расположенного непосредственно под зданием и территории вокруг дома, шириной не более 3,0 м.

Оставшаяся часть земельного участка остается придомовой территорией с возможностью использования для соседних жилых домов (в случае, если такое использование позволяют расчеты, выполненные на основе градостроительных и строительных норм и правил).

4) В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

5) Не допускается раздел (выдел доли) индивидуального жилого и малоэтажного одноквартирного жилого дома на квартиры, так как такой раздел приводит к нецелевому использованию земельных участков.

Раздел (выдел доли) индивидуального жилого и малоэтажного одноквартирного жилого дома производится в виде образования части (частей) индивидуального жилого и малоэтажного одноквартирного жилого дома соответственно с ее (их) последующим оформлением в собственность.

6. При подготовке документации по планировке территории на отдельный земельный участок допускается определять иные показатели, предусмотренные в соответствии с действующим законодательством.

**ГЛАВА 3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ**

**Статья 30. Жилые зоны (Ж-1)**

1. В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные, малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовые здания, стоянки автомобильного транспорта, гаражи, объекты, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, принимать в соответствии с СанПиН, но не менее 25 м.

При реконструкции жилой застройки должна быть, как правило, сохранена существующая инфраструктура социально-бытового и культурного назначения. Необходимо обеспечивать нормативный уровень обслуживания населения, а также модернизацию инженерной и транспортной инфраструктур.

Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) - зона существующей и планируемой индивидуальной жилой застройки с земельными участками (сохранение существующей застройки, дачные (садовые) поселки).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-1) формируются:

- на основании документации по планировке территории;

- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - индивидуальные жилые дома;  - одно-, трехквартирные жилые дома;  - 2-4 квартирные сблокированные жилые дома;  - гостевые дома;  -детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения;  - объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики, врачебные помещения;  - объекты общественно-делового назначения;  - объекты физической культуры и спорта, спортивные площадки;  - отделения связи;  - объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты связи, объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);  - дачные некоммерческие товарищества (объединения);  - для садоводства и огородничества;  - обустройство набережных, берегоукрепление;  - объекты по оказанию бытовых услуг не более 150 кв.м;  - магазины, торговой площадью до 50 кв.м (исключая специализированные магазины);  - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - многоквартирные жилые дома с приквартирными участками;  - блокированные жилые дома;  - мини-рынки несельскохозяйственного назначения;  - объекты, связанные с отправлением культа;  - административные здания и офисы;  - пожарные депо;  - сельскохозяйственные рынки;  - магазины, общей площадью не более 150 кв.м;  - клубы, многоцелевого и специального назначения;  - объекты автосервиса;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны и объекты торговли;  - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  - автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - хозяйственные строения (сараи, хозяйственные блоки и т.п.);  - хозяйственные постройки для содержания мелкого скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и т.п.;  - гаражи;  - теплицы, оранжереи;  -индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления индивидуальной трудовой деятельности (торговли, бытового обслуживания населения, бытового обслуживания населения);  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны, индивидуальные колодцы. |

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуальной жилой застройки:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/1200 кв.м;

- для ранее учтенных земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, на которые гражданам ранее не выдавались свидетельства о праве собственности на землю, установить минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 % (не включая временные здания, строения, сооружения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием);

- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.

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, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие прохода и проезда 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.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 20 % (не включая временные здания, строения, сооружения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием);

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

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий - 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от индивидуального жилого, усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м.

В сложившейся застройке для строительства, реконструкции жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1 м - для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

- 2 м - для трехэтажного жилого дома;

- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой жилыми домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать положения настоящих правил:

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м;

- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

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

При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствии окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п**.)** до 1,0 м;

Тип здания, его высота и этажность определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию конкретной местности, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

Максимальное количество этажей устанавливается индивидуально с учетом архитектурных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, но не превышает 3 этажа.

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор):

- вдоль улиц и проездов – 3,0 м;

- между соседними участками – 2 м (допускается уменьшать (увеличивать), высоту ограждения при условии обоюдного согласия владельцев соседних участков).

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;

- оборудования площадок для остановки автомобилей;

- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;

- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны; культовые здания:

- минимальная площадь земельных участков - 400 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак; гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок настольного тенниса) - 10-40 м;

- для хозяйственных целей - не менее 20 м;

- для выгула собак - не менее 40 м.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Площадки для сбора твердых бытовых отходов:

- максимальная площадь земельных участков - 30 кв.м;

- расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. В исключительных случаях, в районах сложившейся застройки, где нет возможности соблюдения установленных разрывов от дворовых туалетов, мест временного хранения отходов эти расстояния устанавливаются комиссионно. Акты комиссий должны утверждаться администрацией города Благодарного.

Общее количество контейнеров - не более 5 шт.

Детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения, детские дома и иные детские учреждения:

- площадь земельных участков - 400-15000 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа.

Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения:

- минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;

- минимальный отступ от границ участка - 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

На территории с застройкой жилыми домами, гаражи следует размещать в пределах отведенного участка.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики:

- расстояние от соседнего жилого дома - не менее 12 м;

- расстояние от красной линии - не менее 10 м;

- расстояние от границы смежного земельного участка - не менее 4 м.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

Для индивидуальных жилых домов при отсутствии возможности подключения к централизованной системе бытовой канализации, допускается предусматривать устройство гидронепроницаемых выгребов, септиков.

Для индивидуальных жилых домов, при отсутствии централизованной системы теплогазоснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) правообладатели индивидуального жилого дома (его частей и (или) долей), возведенного до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, независимо от размеров земельного участка при нем, имеют право:

- бессрочного пользования и владения индивидуальным жилым домом;

- в пределах существующего площади здания (по периметру существующего фундамента, этажности), производить капитальный ремонт, работы по восстановлению конструкций, работ по реконструкции. Для осуществления указанных действий не требуется получать разрешение на отклонение от предельно допустимых параметров в органе местного самоуправления;

2) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и (или) регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

3) в случае если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами). На них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

**Статья 31. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)**

1. Зона Ж-2 - застройка многоквартирными жилыми домами этажностью до 3 этажей включительно.

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

При застройке и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - индивидуальные жилые дома;  - многоквартирные жилые дома;  - блокированные дома с приквартирными участками;  - малоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, сблокированные малоэтажные жилые дома до 3-х этажей;  - гостевые дома;  - здания многофункционального использования;  -детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения;  - объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики, врачебные помещения;  - библиотеки, архивы;  - объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного обеспечения;  - ателье, ремонтные мастерские, парикмахерские и иные объекты обслуживания населения;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - магазины по продаже продовольственных и непродовольственных товаров общей площадью не более 150 кв.м;  - предприятия общественного питания (кафе, столовые, закусочные, буфеты и т.п.) общей площадью не более 250 кв.м;  - элементы благоустройства территории;  - объекты физической культуры и спорта;  - обустройство набережных, берегоукрепление;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов;  - трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи). |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - многоквартирные малоэтажные жилые дома;  - магазины, торговые и торгово-сервисные центры общей площадью более 300 кв.м;  - рынки открытые и закрытые;  - заведения среднего специального образования;  - клубы (залы встреч и собраний);  - объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  - столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  - культовые здания;  - станции технического обслуживания и диагностики легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса;  - стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей;  - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирных жилых домов;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального пользования;  - хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны;  - площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак;  - гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов;  - надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - парки, скверы, бульвары;  - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей;  - хозяйственные постройки;  - индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления индивидуальной трудовой деятельности (торговли, бытового обслуживания населения);  - стоянки, парковки для автомобильного транспорта;  - открытые автостоянки;  - иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду. |

Планировочная организация земельных участков в зоне формируется:

- на основании документации по планировке территории;

- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами.

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуальной жилой застройки:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/1200 кв.м;

- для ранее учтенных земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, на которые гражданам ранее не выдавались свидетельства о праве собственности на землю, установить минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м.

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, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов 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.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей):

- для индивидуального жилищного строительства – 20 %;

- 2-4-х квартирных жилых домов – 40 %;

- блокированные дома – 40 %;

- многоквартирные жилые дома – 30 %.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий - 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий - 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от жилого дома - 3 м.

В сложившейся застройке для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома;

- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев -4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой жилыми домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;

- оборудования площадок для остановки автомобилей;

- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;

- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Культовые здания:

- минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак; гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей:

минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок настольного тенниса) - 10-40 м;

- для хозяйственных целей - не менее 20 м;

- для выгула собак - не менее 40 м.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв.м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса:

- минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка - 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние от жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м.

Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей:

- минимальная площадь земельных участков – 80 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального пользования; хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны:

- максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков);

- максимальная высота - 8 м;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее – 5 м;

- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

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

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики:

- расстояние от соседнего жилого дома - не менее 12 м;

- расстояние от красной линии - не менее 10 м;

- расстояние от границы смежного земельного участка - не менее 4 м.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

Площадки для сбора твердых бытовых отходов:

- максимальная площадь земельных участков - 30 кв. м;

- расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м.

В исключительных случаях, в районах сложившейся застройки, где нет возможности соблюдения установленных разрывов от дворовых туалетов, мест временного хранения отходов эти расстояния устанавливаются комиссионно. Акты комиссий должны утверждаться администрацией города Благодарного.

Общее количество контейнеров - не более 5 шт.

Детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения:

- площадь земельных участков - 400-15000 кв. м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа.

Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения:

- минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;

- минимальный отступ от границ участка - 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

В районах без централизованных инженерных сетей бытовой канализации допускается предусматривать строительство 1- этажных жилых зданий с использованием локальных очистных сооружений.

В индивидуальной жилой и блокированной застройке при отсутствии централизованной системы теплогазоснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

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 м 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.

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать:

1) параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

2) ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия;

3) ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

4) иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов;

2) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

3) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 32. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и смешанной застройки (новое строительство)(1-3 этажа) - (Ж-3)**

1. Ж-3 – зона застройки индивидуальными жилыми домами (новое строительство) в городе Благодарном выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в кварталах новой усадебной застройки.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - индивидуальные жилые дома;  - малоэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, сблокированные малоэтажные жилые дома до 3-х этажей;  - детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы;  - внешкольные учреждения;  - детские дома и иные детские учреждения;  - пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты, врачебные помещения;  - объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного обеспечения;  - ателье, ремонтные мастерские, парикмахерские и иные объекты обслуживания населения;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - магазины по продаже продовольственных и непродовольственных товаров общей площадью не более 150 кв.м;  - элементы благоустройства территории;  - объекты физической культуры и спорта;  - обустройство набережных, берегоукрепление;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов;  -трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи). |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - многоквартирные малоэтажные жилые дома;  - магазины, торговые и торгово-сервисные центры общей площадью более 300 кв.м;  - рынки открытые и закрытые;  - объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  - столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  - культовые здания;  - станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса;  - стоянки, парковки для автомобильного транспорта;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирных жилых домов;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального пользования;  - хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны;  - площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак;  - гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов;  - надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - парки, скверы, бульвары;  - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей;  - индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления индивидуальной трудовой деятельности (торговли, бытового обслуживания населения);  - стоянки, парковки для автомобильного транспорта;  - иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду. |

Планировочная организация земельных участков в зоне формируется:

- на основании документации по планировке территории;

- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

- минимальные размеры - 400/1200 кв. м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

В случае расположения зоны в непосредственной близости от сложившейся зоны индивидуальной жилой застройки число блоков не должно превышать четырех.

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, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов 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.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей);

- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий - 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой жилыми домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;

- оборудования площадок для остановки автомобилей;

- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;

- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны:

- максимальная площадь земельных участков – 5000 кв.м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

- максимальная общая площадь встроенных объектов – 150 кв.м.

Культовые здания:

- минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак; гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей:

-минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок настольного тенниса) - 10-40 м;

- для хозяйственных целей - не менее 20 м;

- для выгула собак - не менее 40 м.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв.м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса:

- минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка - 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние от жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м.

Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей:

- минимальная площадь земельных участков – 80 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального пользования; хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны):

- максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков);

- максимальная высота - 8 м;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее – 5 м;

- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние - не менее 4 м.

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

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак; гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей:

- минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;

- для выгула собак – не менее 40 м.

Расстояние от площадок для сушки белья не нормируются.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики:

- расстояние от соседнего жилого дома - не менее 12 м;

- расстояние от красной линии - не менее 10 м;

- расстояние от границы смежного земельного участка - не менее 4 м.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

Площадки для сбора твердых бытовых отходов:

- максимальная площадь земельных участков - 30 кв. м;

- расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.

В исключительных случаях, в районах сложившейся застройки, где нет возможности соблюдения установленных разрывов от дворовых туалетов, мест временного хранения отходов эти расстояния устанавливаются комиссионно. Акты комиссий должны утверждаться администрацией города Благодарного.

Общее количество контейнеров - не более 5 шт.

Детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения:

- площадь земельных участков - 400-15000 кв. м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа.

Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения:

- минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;

- минимальный отступ от границ участка - 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

В районах без централизованных инженерных сетей бытовой канализации допускается предусматривать строительство 1 - этажных жилых зданий с использованием локальных очистных сооружений.

В индивидуальной жилой и блокированной застройке при отсутствии централизованной системы теплогазоснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

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.

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать следующие статьи:

1) параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

2) ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия;

3) ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

4) иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние - не менее 4 м.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов;

2) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

3) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 33. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-4)**

1. Планировочная организация земельных участков в зоне формируется:

- на основании документации по планировке территории;

- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

Проектируемый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - многоквартирные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;  - сблокированные индивидуальные малоэтажные до 3-х этажей жилые дома;  - административные здания, офисы, конторы;  - общежития;  - объекты здравоохранения;  - объекты инженерного обеспечения городского значения;  - объекты бытового обслуживания;  - предприятия общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 100 посадочных мест): рестораны, кафе, столовые;  - благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  - объекты физической культуры и спорта (физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации и т.п.);  - обустройство набережных, берегоукрепление;  - здания многофункционального использования при условии поэтажного разделения различных видов использования (жилых и нежилых);  - отделения полиции. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - многоквартирные малоэтажные жилые дома;  - магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 100 кв. м торговой площади);  - предприятия общественного питания (кафе, кафе-бары, столовые, буфеты и т.п.) общей площадью не более 250 кв.м;  - рынки открытые и закрытые;  - заведения среднего специального образования;  - высшие учебные заведения;  - кинотеатры, видеосалоны;  - гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;  - клубы (залы встреч и собраний);  - рестораны, бары;  - компьютерные и информационные центры;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирных жилых домов;  - парки, скверы, бульвары;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - автоматизированные телефонные станции, котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно- технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон;  - хозяйственные постройки;  - гаражи индивидуальные;  - иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду. |

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

- минимальные размер земельного участка определяется документацией по планировке территории в соответствии с действующими нормами, правилами, требованиями и местными особенностями;

- минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет не менее 200 кв.м.

В случае расположения зоны Ж-4 в непосредственной близости от сложившейся зоны индивидуальной жилой застройки число блоков не должно превышать четырех.

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, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов 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.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40 % (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей;

2) коэффициент плотности застройки участка в зоне составляет не более 0,8;

3) площадь озелененной земельного участка многоквартирной жилой застройки жилой зоны должна составлять не менее 25 % площади участка.

В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

Общая площадь территории общего пользования (площадки для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п.) должна быть не менее 10 % общей площади участка. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются проектом планировки в соответствии действующими федеральными нормами;

4) минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил;

5) тип здания, его высота и этажность в зоне определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности. При этом максимальная высота здания составляет не более 12,0 м (с учетом рельефа);

6) максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не превышает 4 этажа;

7) минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка;

8) необходимо предусматривать обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка;

9) для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства (исключение составляет зона, расположенная в уже сложившейся зоне индивидуальной жилой застройки) разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м;

10) иные показатели, неучтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

2) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и (или) регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

3) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

**Статья 34. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-5)**

1. Ж-5 - зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Зона Ж-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами до 5 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.

При застройке и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - многоквартирные, многоэтажные, среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;  - здания многофункционального использования при условии поэтажного разделения различных видов использования (жилых и нежилых);  - административные здания, офисы, конторы;  - детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы;  - внешкольные учреждения;  - детские дома и иные детские учреждения;  - объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики, врачебные помещения;  - объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения;  - объекты бытового обслуживания населения;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - магазины по продаже продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  - предприятия общественного питания (кафе, кафе-бары, столовые, буфеты и т.п.) не более 50 посадочных мест и ограничением по времени работы;  - благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  - объекты физической культуры и спорта (физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации и т.п.);  - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа);  - культовые здания;  - станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса;  - стоянки для автомобилей, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами), открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей;  - обустройство набережных, берегоукрепление;  - общественные туалеты;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;  - гостевые дома;  - блокированные жилые дома с приквартирными участками (без содержания скота и птицы);  - торговые и торгово-сервисные центры общей площадью более 300 кв.м;  - объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  - столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  - рынки открытые и закрытые;  - заведения среднего специального образования;  - высшие учебные заведения;  - кинотеатры, видеосалоны;  - гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;  - клубы (залы встреч и собраний);  - компьютерные и информационные центры;  - автозаправочные станции и другие объекты автосервиса;  - отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  - отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  - зеленые насаждения, набережные;  - теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  - станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей;  - автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей;  - стоянки для автомобилей надземного и закрытого типов, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей;  - производственные объекты V класса вредности (мини производства)  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - надворные туалеты. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирных жилых домов;  - парки, скверы, бульвары;  - площадки для сбора мусора;  - парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  - площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак;  - гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов;  - гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест;  - иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду. |

2. Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий - 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 25 м;

- от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

- улиц, от жилых и общественных зданий - 5 м;

- проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;

- от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м.

В сложившейся застройке, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома;

- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Многоквартирные, многоэтажные, среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения:

- максимальная площадь земельного участка – 15000 кв.м;

- максимальное количество надземных этажей - 5 этажей;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

Детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения; объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики, врачебные помещения:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.

Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка):

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв.м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.

Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви).

Обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания.

Обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику.

Оборудование площадок для остановки автомобилей.

Соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы):

- минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 400-800 кв.м;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фонтана улицы (проезда) – 8 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12 м.

Культовые здания:

- минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса:

- минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка - 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

- расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м.

Автостоянки для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам; стоянки для автомобилей, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами), открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей:

- вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;

- минимальная площадь земельных участков – 80 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равными всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак; гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей:

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;

- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок настольного тенниса) – 10-40 м;

- для хозяйственных целей – не менее 20 м;

- для выгула собак – не менее 40 м.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м.

Площадки для сбора твердых бытовых отходов:

- расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должно быть не менее 20 м и не более 100 м.

Общее количество контейнеров - не более 5 штук.

Гаражи-автостоянки на территории жилой смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) - до 15 машино-мест.

Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

Надворные туалеты:

- расстояние от соседнего жилого дома - не менее 12 м;

- расстояние от красной линии - не менее 10 м;

- расстояние от границы смежного земельного участка - не менее 4 м.

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.

3. При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать:

1) параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

2) ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия;

3) ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

4) иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно - защитных работ в соответствии с СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние - не менее 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

2) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

**Статья 35. Общественно – деловые зоны (ОД-1)**

1. ОД-1- общественно-деловая зона общегородского центра.

Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, местного значения.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предусмотрены для застройки зданиями, строениями, сооружениями, предназначенными для общественного использования, согласно градостроительным регламентам.

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 многоуровневые гаражи.

Учреждения и предприятия обслуживания населения необходимо размещать с учетом численности обслуживаемого населения и общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей, предусматривая, формирование общественных центров, в увязке с сетью улиц, дорог и пешеходных путей. Для инвалидов необходимо обеспечивать возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и сооружениям.

Потребности населения в обслуживании должны обеспечиваться путем как нового строительства, так и реконструкции существующего фонда, особенно в сельской местности и в пригородных поселениях.

Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного назначения и т.п.

Проектирование зданий и сооружений в зоне ОД-1 следует осуществлять в соответствии с действующими федеральными нормами и правилами.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;  - общественные здания административного назначения;  - офисы, конторы и бизнес-центры; здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков; обменные пункты, их отделения и филиалы; здания и помещения страховых компаний; здания и помещения агентств недвижимости; здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;  - дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов; объекты и помещения отделов внутренних дел; объекты социальной защиты; здания и помещения общественных организаций;  - объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  - здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  - мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  - театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, художественные салоны, клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;  - парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  - набережные, пруды, лодочные станции;  - ярмарки, выставочные центры и комплексы;  - дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  - столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  - гостиницы, мотели, общежития;  - объекты здравоохранения, в том числе пункты первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;  - многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  - общественные уборные;  - объекты складского назначения различного профиля; камеры хранения;  - гостиницы;  - объекты системы образования (школы, детские сады, высшие учебные заведения и т.п.);  - универсальные спортивные, физкультурно-оздоровительные и развлекательные комплексы, спортзалы, залы рекреации, стадионы, спортплощадки, сооружения спортивного назначения включая бассейны, спортивные клубы, теннисные корты;  - элементы благоустройства территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  - магазины в капитальных зданиях, торговые и торгово-сервисные центры, выставки товаров;  - рестораны, бары, кафе, закусочные, столовые;  - пожарные депо;  - объекты инженерного обеспечения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  - станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса;  - обустройство набережных, берегоукрепление; |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - многоэтажные и среднеэтажные жилые дома;  - многоквартирные жилые дома (блокированного типа, секционные) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы);  - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) (без содержания скота и птицы);  - здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;  - общественные туалеты;  - многофункциональные паркинги с элементами инфраструктуры;  - рынки открытые и закрытые;  - автозаправочные станции и другие объекты автосервиса;  - автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  - стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы;  - культовые здания;  - гаражи боксового типа. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - подземные гаражи; объекты для ведения хозяйственной деятельности;  - площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак;  - гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей;  - постройки хозяйственного назначения. |

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков- 1000/15000 кв.м;

- максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 80 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды).

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления; общественные здания административного назначения; офисы, конторы и бизнес-центры; здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков; обменные пункты, их отделения и филиалы; здания и помещения страховых компаний и др.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.

Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви).

Обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания.

Обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка.

Оборудования площадок для остановки автомобилей.

Соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения:

- минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Примечание:

На земельных участках зоны ОД-1, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой, максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды).

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий - 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений – 1 м.

Расстояние до красной линии:

- от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м;

- от пожарных депо – 10 м (15 м – для депо 1 типа);

- улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

- проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

- от остальных зданий и сооружений – 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться от красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

В сложившейся застройке для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

- 2,0 м – для трехэтажного жилого дом;

- от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должно быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне ОД-1 определяются документацией по планировке территории (проект планировки и (или) др.) с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам. Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы:

- вместимость - до 100 машино-мест;

- встроенные, пристроенные - до 50 машино-мест;

- минимальная площадь земельных участков – 80 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

В пределах земельного участка, отведенного для объекта капитального строительства, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, обеспечивающая 100% размещение машино-мест, но не менее из расчета: на 100 единовременных посетителей - 50 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов. Площадь машино-места с учетом разворота должна составлять не менее 25,0 кв.м. Минимальное расстояние от стоянок транспортных средств, в зависимости от количества машино-мест, до жилых домов необходимо предусматривать в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, а также требованиями санитарно-эпидемиологических правил.

Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса:

- минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м.

Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор), – 2,0 м. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей:

- максимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 50 м.

Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак; гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей:

минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;

- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок настольного тенниса) – 10-40 м;

- для хозяйственных целей – не менее 20 м;

- для выгула собак – не менее 40 м.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) (без содержания скота и птицы):

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв.м;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

Постройки хозяйственного назначения:

- максимальная высота – 8 м;

- общая площадь помещений – до 100 кв.м;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м;

- расстояние до окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние - не менее 4 м.

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

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

- не допускать размещать магазины с наличием взрывопожарных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

- оборудования площадок для остановки автомобилей;

- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;

- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Культовые здания:

- минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне ОД-1 должны быть обеспечены централизованными системами отопления и (или) теплогазоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

2) законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

3) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

**Статья 36. Общественно – деловая зона местных центров (ОД-2)**

1. ОД-2 – зона обслуживания и деловой активности местного значения. ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

ОД-2 - зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного назначения и, в том числе объектов жилого назначения – жилых домов, общежитий и объектов обслуживания, связанных с проживанием населения.

Проектирование зданий и сооружений в зоне ОД-2 следует осуществлять в соответствии с действующими федеральными нормами и правилами.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

В многофункциональных зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков и устройства санитарно-защитных разрывов шириной более 25 м.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - общественные здания административного назначения;  - офисы, конторы и бизнес-центры; здания кредитно-финансовых учреждений и банков; обменные пункты, их отделения и филиалы; здания и помещения страховых компаний; здания и помещения агентств недвижимости; здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;  - дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов;  - объекты и помещения отделов внутренних дел; объекты социальной защиты; здания и помещения общественных организаций;  - объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  - здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  - мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  - автовокзалы; справочные бюро;  - театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;  - парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  - набережные, пруды, лодочные станции;  - библиотеки, архивы, информационные центры; дискотеки;  - ярмарки, выставочные центры и комплексы; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  - открытые и крытые рынки; оптовые рынки; дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  - столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  - гостиницы, мотели; общежития;  - центры обслуживания туристов;  - объекты здравоохранения, в том числе пункты первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;  - спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны; многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  - контрольно-пропускные пункты; общественные уборные;  - объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения;  - детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения; школы искусств; спортивные школы;  - отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду: приемные пункты прачечных и химчисток; магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров; раздаточные пункты молочной кухни; клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий; кабинеты семейного доктора, аптеки; здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров; ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские; производственные помещения (категории В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ), здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб; отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты; отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка; теннисные корты, бассейны, бани, сауны; детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - многоквартирные жилые дома;  - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) (без содержания скота и птицы);  - здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;  - стоянки, парковки для автомобильного транспорта;  - гаражи боксового типа;  - автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  - открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей;  - АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина; автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей;  - станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса;  - культовые здания. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; для отдыха взрослого населения; для занятий физкультурой; для хозяйственных целей и выгула собак;  - гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей;  - постройки хозяйственного назначения(летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального пользования;  - хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды. |

На земельных участках зоны ОД-2 (по всей их площади), расположенных по границе с уже сложившейся жилой застройкой не допускается строительство гостиниц, дискотек, залов компьютерных игр, бизнес центров, автозаправочных и газонаполнительных станций, моек для автомобилей, предприятий автотранспорта, многоуровневых наземных гаражей.

2. Предельные параметры:

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

- для жилых и общественных зданий - 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке;

- для остальных зданий и сооружений – 1 м.

Расстояние до красной линии:

- от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м;

- от пожарных депо – 10 м (15 м – для депо 1 типа);

- улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

- проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

- от остальных зданий и сооружений – 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться от красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

В сложившейся застройке для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

- 2,0 м – для трехэтажного жилого дома;

- от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий - 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для остальных зданий и сооружений – 1 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Общественные здания административного назначения; офисы, конторы и бизнес-центры; здания кредитно-финансовых учреждений и банков; обменные пункты, их отделения и филиалы; здания и помещения страховых компаний; здания и помещения агентств недвижимости; здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры и др.:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/25000 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.

Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви).

Обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания.

Обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка).

Оборудования площадок для остановки автомобилей.

Соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения:

- минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения; детские дома и иные детские учреждения; школы искусств; спортивные школы:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.

Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам:

- вместимость - до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные - до 15 машино-мест;

- минимальная площадь земельных участков - 80 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей и другие объекты автосервиса:

- минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м.

АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина; автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей:

- максимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 50 м.

Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.

Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) (без содержания скота и птицы):

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв.м;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

Примечание:

На земельных участках зоны ОД-2, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой, максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды). Процент озеленения – не менее 60 %.

Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, но не менее чем на 10,0 м;

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (но не менее 6,0 м).

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне ОД-2 определяются документацией по планировке территории (проект планировки и (или) др.) с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, обеспечивающая 100% размещение машино-мест, но не менее из расчета: на 100 единовременных посетителей **-** 30 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов. Площадь машино-места с учетом разворота должна составлять не менее 25,0 кв.м.

Земельные участки объектов общественно-делового назначения или многоквартирных жилых домов могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор), – 2,0 м. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

4. Инженерное обеспечение.

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне ОД-2 должны быть обеспечены централизованными системами отопления и (или) теплогазоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

5. Особенности использования объектов капитального строительства:

1) реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

2) законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

3) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, техническим регламентам.

**Статья 37. Зоны социального и бытового назначения (ОСН). Объекты социальной инфраструктуры, религиозного назначения**

1. На земельных участках зоны ОСН (по всей их площади), расположенных по границе с уже сложившейся жилой застройкой не допускается строительство гостиниц, дискотек, залов компьютерных игр, бизнес центров, автозаправочных и газонаполнительных станций, моек для автомобилей, предприятий автотранспорта, многоуровневых наземных гаражей.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - детские дошкольные учреждения, начальные школы, средние общеобразовательные школы, лицеи; учреждения среднего специального образования; высшие учебные заведения, учебные центры профессионального обучения, институты;  - специализированные детские дошкольные учреждения;  - дома ребенка;  - детские внешкольные учреждения (учреждения дошкольного образования);  - здания общеобразовательных начальных, средних школ;  - общеобразовательные школы, школы-интернаты;  - административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  - больницы, госпитали общего типа; родильные дома; поликлиники, пункты первой медицинской помощи; аптеки; аптечные киоски; оптики; центры медицинской консультации; помещения для врачебной практики; фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты; центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора; ветеринарные лечебницы со стационаром и без стационара; амбулатории;  - библиотеки, архивы;  - универсальные спортивные, физкультурно-оздоровительные и развлекательные комплексы, спортзалы, залы рекреации, стадионы, спортплощадки, бассейны;  - многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  - элементы благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  - объекты религиозного назначения; объекты сопутствующие отправлению культа; учреждения религиозного образования;  - объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  - общественные туалеты;  - стоянки, парковки для автомобильного транспорта;  - гаражи, многофункциональные паркинги с элементами инфраструктуры;  - обустройство набережных, берегоукрепление;  - отделения полиции;  - объекты религиозного назначения; объекты сопутствующие отправлению культа; учреждения религиозного образования;  - памятники и другие мемориальные объекты. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - школы;  - лечебно-спортивные залы, бассейны, спортивные площадки;  - здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;  - объекты благоустройства;  - детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;  - коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  - стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  - специализированные магазины медицинской техники;  - объекты по оказанию ритуальных услуг;  - отделения, участковые пункты милиции;  - объекты пожарной охраны; гаражи, стоянки, парковки, склады, открытые автостоянки;  - площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;  - зеленые насаждения;  - элементы благоустройства;  - гаражи для хранения транспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - общественные туалеты. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - площадки для отдыха, игровые площадки;  - теневые навесы;  - учебные гаражи и мастерские;  - учебные теплицы, оранжереи;  - резервуары для хранения противопожарного запаса воды;  - площадки для сбора мусора;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - гаражи для хранения транспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности;  - хозяйственные постройки;  - благоустройство, озеленение;  - общественные туалеты. |

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими федеральными нормами;

максимальная площадь земельного участка **–** не устанавливается.

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, размеры образованных земельных участков не должны быть больше предусмотренных правилами землепользования и застройки максимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов 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.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальный процент застройки земельного участка составляет 60 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды);

- процент озеленения участка – не менее 65 %, общей площади участка, аллеи и дороги – не менее 10 %;

- минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- минимальные отступы от границ участка – 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;

- максимальная высота зданий – 15 м от планировочной отметки земли;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий - 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м и менее);

- для остальных зданий и сооружений – 1 м.

Расстояние до красной линии:

- от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м;

- от пожарных депо – 10 м (15 м – для депо 1 типа);

- улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

- проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

- от остальных зданий и сооружений – 2 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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.

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать:

- параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

- ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия;

- ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений и сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно-защитных работ в соответствии с СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

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.

Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне ОСН могут определяться документацией по планировке территории (проект планировки и (или) и др.) с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

Примечание:

На земельных участках зоны ОСН, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой высота зданий не должна превышать 12,0 м, количество этажей составляет не более 3-х надземных этажей.

В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, обеспечивающая размещение машино-мест. Площадь машино-места с учетом разворота должна составлять не менее 25,0 кв.м.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

**Статья 38. Производственно - коммунальные зоны (ПК)**

Производственно-коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий».

В составе производственно-коммунальных зон выделены зоны:

ПК-1 - Производственно-коммунальная зона с предприятиями I-II класса вредности по санитарной классификации;

ПК-2 - Производственно-коммунальная зона с предприятиями III класса вредности по санитарной классификации;

ПК-3 - Производственно-коммунальная зона с предприятиями IV-V класса вредности по санитарной классификации.

Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения(здание администрации, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

**Статья 39. Производственно-коммунальная зона с предприятиями I-II класса вредности по санитарной классификации предприятий (ПК-1)**

1. Зона с предприятиями I-II класса вредности по санитарной классификации предприятий выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны размером соответственно 1000, 500 м.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - производственно-коммунальные предприятия I-II класса вредности по санитарной классификации предприятий;  - производственно-коммунальные предприятия III-IV-V класса вредности по санитарной классификации предприятий;  - склады;  - торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы;  - группа предприятий (промышленный узел) I-II класса вредности по санитарной классификации;  - общественный центр (промышленного узла); административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, пункты первой медицинской помощи, предприятия бытового обслуживания; аптеки;  - общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты электроснабжения, водоснабжения, канализации, транспорта, ремонтного хозяйства и др.;  - пожарные депо, станции скорой помощи;  - производственные площадки предприятий: производственные – для размещения основных производств; подсобные – для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений; складские – для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта;  - объекты инженерного обеспечения и объекты инженерного назначения;  - открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  - стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки;  - АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей;  - АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;  - гаражи боксового типа;  - гаражи многоэтажные и подземные;  - мастерские автосервиса. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;  - бани и прачечные;  - административные здания. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - автоматизированные телефонные станции, котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон. |

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.

Предельные размеры земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Нормативная площадь участка промышленного предприятия определяется в каждом случае индивидуально и принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.

Производственные площадки предприятий: производственные – для размещения основных производств; подсобные – для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений; складские – для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м.

Объекты инженерного обеспечения и объекты инженерного назначения:

- минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений и сооружений от уровня земли – 50 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов); стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки:

- вместимость - до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные - до 150 машино-мест;

- минимальная площадь земельных участков – 80 кв.м.;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей:

- максимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м;

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние от границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.

Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.

АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом:

- максимальная площадь земельных участков – 3500 кв.м;

- минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, леченых учреждений до жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 100 м.

Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальный процент застройки земельного участка для производственной: коммунально-складской и научно-производственной зоны - не более 60 %.

Площадь застройки определяется с учетом суммы площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузоразгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения. В площадь застройки должны включаться резервные участки на площадке предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений). В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, железнодорожными станциями, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми стоянками автотранспортных средств, принадлежащих гражданам, подземными зданиями и сооружениями или частями их, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

2) коэффициент плотности застройки участка составляет:

- для коммунально-складской зоны – не более 1,0;

- научно-производственной зоны – не более 1,8;

3) предельный размер участков, предназначенных для озеленения территории, - не менее 15 % площадки предприятия. При этом расстояние от зданий до ствола деревьев составляет не менее 5,0 м, кустарников – не менее 1,5 м.

Для озеленения площадок предприятий, технопарков и территории производственной зоны следует применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств и устойчивости к вредным веществам, выделяемым предприятиями. Существующие древесные насаждения следует по возможности сохранять. В пределах нормативных противопожарных расстояний посадка деревьев хвойных пород не допускается;

4) минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (но не менее 6,0 м).

5) архитектурные решения следует принимать с учетом градостроительных, климатических условий территории строительства и характера окружающей застройки;

6) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяется документацией по планировки территории и проектной документацией;

7) предельная (максимальная и (или) минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяется документацией по планировки территории и проектной документацией;

8) в зоне необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка;

9) земельные участки в зоне должны быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) устанавливается на основании расчетов для защиты от шума, вибрации, электромагнитного поля (ЭМП) и др.;

10) расстояния между зданиями, сооружениями (в зависимости от степени огнестойкости и категории производств), в том числе инженерными сетями, следует принимать на основании действующих федеральных строительных правил;

11) расстояние от границ участков производственных объектов, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими правилами, но не менее 50 м;

12) иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Объекты в зоне должны быть обеспечены централизованными системами отопления, внутреннего водопровода и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

5. Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории:

1) законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

2) при размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами;

3) при размещении предприятий и других объектов в зоне необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований действующих федеральных и региональных норм и правил;

4) при формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования;

5) в пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства;

6) территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;

7) участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон;

8) оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы. В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м;

9) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, положениями, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах и настоящих Правил, при этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 40. Производственно-коммунальная зона с предприятиями III класса вредности по санитарной классификации предприятий (ПК-2)**

1. Зона с предприятиями III класса вредности по санитарной классификации предприятий выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны размером соответственно 300 м.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - производственно-коммунальные предприятия III класса вредности по санитарной классификации предприятий;  - производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности по санитарной классификации предприятий;  - склады;  - торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы;  - предприятия общественного питания;  - пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты;  - пожарные депо;  - станции скорой помощи;  - гаражи;  - мастерские автосервиса;  - площадки для парковок автотранспорта;  - автогазозаправочные станции;  - автостоянки открытого типа. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 1000 кв.м. торговой площади);  - объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;  - физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения;  - бани и прачечные;  - административные здания |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - автоматизированные телефонные станции, котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон. |

**Статья 41. Производственно-коммунальная зона с предприятиями IV-V класса вредности по санитарной классификации предприятий (ПК-3)**

1. Зона с предприятиями IV-V класса вредности по санитарной классификации предприятий выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны размером соответственно 100 м, 50 м.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности по санитарной классификации предприятий;  - склады;  - торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, магазины;  - предприятия общественного питания;  - пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты;  - пожарные депо;  - станции скорой помощи;  - общественные туалеты;  - гаражи;  - мастерские автосервиса;  - площадки для парковок автотранспорта;  - автогазозаправочные станции;  - автостоянки открытого типа. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 1000 кв.м. торговой площади);  - объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;  - физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения;  - бани и прачечные;  - административные здания. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - автоматизированные телефонные станции, котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон. |

**Статья 42. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)**

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, транспорта, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

В составе производственно-коммунальных зон выделены:

- улично-дорожной сети;

- железнодорожного транспорта;

- инженерных коридоров.

Территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом населенного пункта, схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Ставропольского края, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального, краевого и местного значения.

Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом местного самоуправления по представлению проектных материалов заказчиком.

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

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);  - гидротехнические сооружения;  - офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);  - автобусные парки; парки грузового автомобильного транспорта; автоколонны, автобазы;  - гаражи, стоянки, парковки для автомобильного транспорта;  - объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин, оборудования;  - ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;  - таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;  - железнодорожные вокзалы, автовокзалы;  - авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;  - автозаправочные станции и другие объекты автосервиса;  - пожарные депо;  - объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  - автоматизированные телефонные станции, котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон;  - офисы, конторы, административные здания;  - объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - нет |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  - санитарно-защитные зоны;  - скверы, бульвары;  - благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  - защитные инженерные сооружения;  - пожарное депо;  - станции скорой помощи;  - обслуживающие объекты, обеспечивающие осуществление основной функциональной зоны;  - объекты подсобного назначения и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций (энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);  - иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта. |

Для организации служб по содержанию и ремонту автомобильных дорог, обслуживанию грузовых и пассажирских перевозок и участников движения в проектах автомобильных дорог следует предусматривать строительство соответствующих зданий и сооружений:

- для дорожной службы - комплексы зданий и сооружений управления дорог, комплексы зданий и сооружений основного и низового звеньев дорожной службы, жилые дома для рабочих и служащих, производственные базы, пункты обслуживания и охраны мостов, переправ, тоннелей и галерей, устройство технологической связи;

- для автотранспортной службы - здания и сооружения обслуживания грузовых перевозок (грузовые автостанции, контрольно-диспетчерские пункты), здания и сооружения обслуживания организованных пассажирских перевозок (автостанции и автовокзалы, автобусные остановки и павильоны), здания и сооружения для обслуживания участников движения в пути следования - автомобильный сервис (мотели, кемпинги, площадки отдыха, площадки для кратковременной остановки автомобилей, пункты питания, пункты торговли, автозаправочные станции (АЗС), дорожные станции технического обслуживания (СТО), пункты мойки автомобилей на въездах в город, устройства для технического осмотра автомобилей, устройства аварийно-вызывной связи);

- для дорожной постовой службы (ДПС) - линейные сооружения по контролю дорожного движения.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

2. Предельные параметры земельных участков:

минимальная и максимальная площадь земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а устанавливаются Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации); гидротехнические сооружения:

- минимальный отступ от границ участка – 1 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

Офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации):

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв.м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м.

Объекты подсобного назначения и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций (энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи, телекоммуникации):

- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

2) предельная (максимальная и (или) минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

3) минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными правилами;

4) земельные участки объектов в зоне огораживаются в рамках действующего законодательства;

5) иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Для комплексов зданий и сооружений следует предусматривать общее энергетическое снабжение, водопровод, канализацию, отопление, связь, ремонтную базу и пр. При этом следует учитывать возможность кооперирования с близко расположенными предприятиями в части организации общественного питания, медицинского обслуживания, пожарной охраны, благоустройства прилегающих территорий.

5. Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям охраны окружающей среды и противопожарным требованиям.

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов транспорта, связи, инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны и минимальные расстояния от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Режим застройки в указанных зонах определен федеральными нормативами (СанПиН, СП и др.).

В целях обеспечения нормальной эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов инженерной инфраструктуры, сооружений, устройства объектов внешнего транспорта устанавливаются охранные зоны и минимальные расстояния. Режим и особые условия использования территории в указанных зонах определены строительными нормами и правилами, иными федеральными нормативами (технические регламенты, СП, положения, правила и др.).

Территории в границах отвода сооружений, коммуникаций, транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Федеральными и Региональными нормативами.

Охранная и (или) санитарно–защитная полоса, зона считается установленной с момента возникновения объектов инженерной (объекты электросетевого хозяйства, газораспределительные сети, водоводы, кабели связи и др.) и транспортной инфраструктуры.

Отвод земель для объектов инженерной инфраструктуры и охранных зон осуществляется на основании материалов по межеванию границ. Сведения о границах и объектах вносятся в документы государственного кадастрового учета и подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отвод и использование земель, сооружений и устройств транспорта осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Строительство объектов в зоне следует осуществлять на основании документации по планировке территории и проектов, разработанных в соответствии с действующими федеральными правилами, техническими регламентами и иными нормативами проектирования.

Законченные строительством объекты в зоне подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в соответствии с техническими условиями (в объеме необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения), а также после устранения неполадок.

В случае если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, положениями, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

**Статья 43. Зоны общественного пользования, рекреационные зоны (Р-1, Р-2)**

Зоны Р-1 и Р-2 - зоны скверов, парков, бульваров, зоны лесопарков выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, используемых и предназначенных для кратковременного отдыха, занятий физической культурой и спортом.

1. Зона Р-1 – зона озелененных пространств рекриационного назначения.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, озелененных пространств, экологически чистой окружающей среды, для организации отдыха и досуга населения.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - скверы, лесопарки, парки;  - зеленые насаждения;  - гидротехнические сооружения;  - элементы благоустройства;  - пляжи;  - набережные;  - берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;  - спортивные и игровые площадки;  - пункты первой медицинской помощи;  - объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов на отдельном земельном участке. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - торговые киоски;  - предприятия общественного питания до 50 посадочных мест;  - мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки не более 100 кв.м, предназначенные для обслуживания линейных объектов на отдельном земельном участке. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - места для пикников;  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - летние кафе не более 50 посадочных мест (как некапитальные здания);  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - площадки для мусоросборников. |

2. Зона Р-2 – зона объектов туризма, отдыха и спорта.

Зона предназначена для размещения объектов туризма, отдыха и спорта, сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - скверы, бульвары, парки;  - зеленые насаждения;  - предприятия общественного питания (кафе, рестораны);  - открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без;  - спортзалы, тренажерные залы, бассейны;  - крытые теннисные корты, спортивные комплексы и клубы;  - аквапарки;  - парки развлечений, комплексы аттракционов;  - гидротехнические сооружения;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - пляжи;  - места для пикников, летние эстрады, открытые танцплощадки;  - спасательные станции;  - объекты мелкорозничной торговли;  - музеи, кинотеатры;  - гидротехнические сооружения;  - элементы благоустройства;  - берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;  - спортивные и игровые площадки;  - пункты первой медицинской помощи; |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - торговые киоски;  - мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки не более 100 кв.м., предназначенные для обслуживания линейных объектов на отдельном земельном участке. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - административно-служебные здания;  - столовые, буфеты;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - трансформаторные подстанции, распределительные пункты, тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, локальные очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме антенн сотовой связи);  - элементы благоустройства;  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - летние кафе не более 50 посадочных мест (как некапитальные здания);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты. |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон Р-1 и Р-2 не устанавливаются, а определяются в соответствии с действующими Федеральными и региональными строительными правилами планировки и застройки для сельских поселений, иными нормативными актами и законами Российской Федерации.

3. Ограничение использования лесов.

Существующие массивы городских лесов допускается преобразовывать в лесопарки и относить дополнительно к озелененным территориям общего пользования. При этом следует сохранять и улучшать сложившиеся ландшафты, обеспечивая их пространственную взаимосвязь с природными экосистемами.

Территории в зоне могут быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

В случае если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

Использование лесов для осуществления рекреационной деятельности.

Леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений. На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты.

Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев).

Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев) представляет собой предпринимательскую деятельность, осуществляемую в целях воспроизводства лесов и лесоразведения. На лесных участках, используемых для выращивания посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев), допускается размещение теплиц, других подобных строений и сооружений.

Создание лесных плантаций и их эксплуатация.

Создание лесных плантаций и их эксплуатация представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с выращиванием лесных насаждений определенных пород (целевых пород). К лесным насаждениям определенных пород (целевых пород) относятся лесные насаждения искусственного происхождения, за счет которых обеспечивается получение древесины с заданными характеристиками. Лесные плантации могут создаваться на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений.

Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с получением плодов, ягод, декоративных растений, лекарственных растений и подобных лесных ресурсов. На лесных участках, используемых для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений, допускается размещение временных построек.

**Статья 44. Зоны специального назначения. Зона кладбищ, скотомогильников, размещение твердых бытовых отходов (СН)**

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - действующие кладбища;  - кладбища, закрытые на период консервации;  - захоронения;  - свалки и другие объекты размещения отходов потребления;  - полигоны твердых бытовых отходов;  - мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;  - благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы);  - газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.;  -объекты и сети инженерно-технического обеспечения, линейные объекты;  - посты полиции; аптеки;  - пункты первой медицинской помощи;  - общественные туалеты;  - стоянки, парковки для автомобильного транспорта. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - объекты, связанные с отправлением культа;  - киоски, временные павильоны розничной торговли;  - полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов;  - захоронения;  - магазины по продаже предметов ритуального назначения, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;  - гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, (связанные с обслуживанием кладбищ и захоронений), в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;  - мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;  - полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов;  - вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;  - помещения охраны, помещения и площадки для хранения спецтехники;  - зеленые насаждения;  - инженерные коммуникации и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне. |

1. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка, предельная (максимальная и (или) минимальная) высота зданий, строений, сооружений - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории);

2) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не более трех;

3) минимальные отступы от границ земельных участков до объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с техническими регламентами (но не менее 6,0 м);

4) минимальные расстояния от кладбищ традиционного и смешанного захоронения и крематориев (в зависимости от площади земельного участка) до стен жилых домов (дачных и садоводческих товариществ) и зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений устанавливаются в соответствии с СанПиН и строительными правилами, но не менее 50 м;

5) предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,0 м;

6) минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими градостроительными нормативами;

7) иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

2. Условия использования земельных участков и объектов строительства:

1) законченные строительством объекты капитального строительства подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

2) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

**Статья 45. Зоны сельскохозяйственных угодий и ведения садоводства, дачного хозяйства, развитие объектов сельскохозяйственного назначения. Садоводческих товариществ (СХ)**

Зона СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями для ведения сельскохозяйственной деятельности.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, включаются занятые объекты сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского (фермерского) хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

|  |
| --- |
| Перечень видов разрешённого использования земельных участков: |
| **1. Основные виды разрешённого использования:** |
| - садовые дома, летние сооружения;  - дачные некоммерческие товарищества (объединения);  - жилые строения;  - сады, огороды;  - здания и сооружения для нужд крестьянских (фермерских) хозяйств;  - складские помещения, площадки для сельскохозяйственной техники;  - объекты инженерного обеспечения городского значения;  - сельскохозяйственные угодья (пашни, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, залежи); сады, виноградники и др.;  - животноводческие фермы различного профиля;  - растениеводческие фермы;  - производственные и складские предприятия сельского хозяйства;  - цеха по переработке и хранению сельскохозяйственной продукции;  - предприятия по техническому обслуживанию и ремонту сельскохозяйственных машин и автомобилей;  - ветеринарные учреждения;  - теплицы;  - питомники. |
| **2. Виды условно разрешенного использования:** |
| - карьеры;  - склады;  - рынки;  - магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - объекты по переработке сельхозпродукции. |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| - административные помещения;  - хозяйственные корпуса;  - внутрихозяйственные дороги;  - замкнутые водоемы;  - инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;  - комплекс водозаборных сооружений;  - насосные станции;  - объекты инженерной инфраструктуры;  - гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;  - площадки для мусоросборников;  - помещения для охраны;  - противопожарные водоемы. |

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:

предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) на территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ (черты) поселений, развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур необходимо предусматривать в объемах, обеспечивающих на перспективу возможность постоянного проживания;

2) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

3) предельная (максимальная и (или) минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

4) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий не устанавливаются;

5) иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Инженерное обеспечение.

Застройка населенных пунктов в зоне должна быть обеспечена централизованными системами инженерных коммуникаций в установленном законом объеме.

5. Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории:

1) при организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать с учетом требований действующих федеральных и региональных норм и правил, санитарных норм, а также требованиям по охране окружающей среды;

2) расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования;

3) на территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные;

4) объекты с размерами санитарно-защитной зоны не более 50 м допускается размещать в границах населенного пункта, свыше 50 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ населенного пункта;

5) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок;

6) в случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, СанПин, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах.

**ГЛАВА 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО МТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями пользования территории в части зон охраны объектов культурного наследия**

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия расположенных на территории города Благодарного.

При планировке и застройке различных зон города Благодарного:

- должны соблюдаться требования законодательства по охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры),

- предусматриваться решения, обеспечивающие их сохранение, использование их градостроительного потенциала,

- в комплексных проектах реконструкции необходимо предусматривать мероприятия по сохранению ценной исторической и природной среды, не допуская изменения или искажения условий восприятия объекта культурного наследия, ценных панорам и природных ландшафтов,

- запрещается осуществлять снос, перемещения и реконструкцию, связанную с изменением объемно-пространственной композиции, объектов культурного наследия, выявленных на основе историко-архивных исследований и подтвержденных натурными исследованиями и обмерами.

Все работы по объекту культурного наследия и его территории должны выполняться исключительно в рамках проекта реставрации.

К объектам культурного наследия относятся: памятники архитектуры с их территориями, объекты археологического наследия, ансамбли, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, произведения ландшафтной и садово-парковой архитектуры, достопримечательные места.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- к стилевым характеристикам застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

- расстояния от памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций следует принимать: до проезжих частей магистралей скоростного и непрерывного движения (в условиях сложного рельефа - не менее 100 м; на плоском рельефе - не менее 50 м**;** до сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих) - не менее 15 м; до других подземных инженерных сетей - не менее 5 м).

В условиях реконструкции указанные расстояния до инженерных сетей допускается сокращать, но принимать: до водонесущих сетей - не менее 5 м; неводонесущих - не менее 2 м. При этом необходимо обеспечивать проведение специальных технических мероприятий при производстве строительных работ.

При комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять настоящие нормативные требования заданием на проектирование по согласованию с Администрацией Благодарненского муниципального района, территориальным отделом Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю и органами природоохранного надзора и государственной противопожарной службы, органами охраны объектов культурного наследия. При этом необходимо обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, а также снижение пожарной опасности застройки и проведение специальных мероприятий направленных на сохранение объектов культурного наследия.

**Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охраняемого природного ландшафта, территориях лесного фонда**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории устанавливаются в целях охраны объектов природного наследия.

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории определяется режимами использования земель в границах зон особо охраняемых территорий, расположенных на территории города Благодарного. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях включают следующие виды ограничений: к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; к функциональному назначению участков застройки; к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

В природных парках могут быть выделены природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и иные функциональные зоны, включая зоны охраны историко-культурных комплексов и объектов, где устанавливаются режимы особой охраны. Возможна организация охранных зон.

В зеленых зонах запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение ими экологических, санитарно-гигиенических, рекреационных функций.

Требования к охране и защите, воспроизводству лесов установлены Лесным кодексом РФ, Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными законами Российской Федерации.

При этом противопожарные расстояния от границ застройки поселения до лесных массивов должны быть не менее 50 метров, а от границ застройки сельского поселения с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных массивов - не менее 30 метров.

Параметры и режимы регулирования градостроительной и хозяйственной деятельности следует устанавливать с учетом Земельного, Лесного и Водного кодексов Российской Федерации.

**Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон**

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности*.*

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексомРоссийской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется гражданам администрацией города Благодарного через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

При использовании водных объектов, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, физические и юридические лица обязаны осуществлять водохозяйственные мероприятия и мероприятия по охране водных объектов в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Размер береговой полосы реки составляет не менее 20,0 м**.**

Размер береговой полосы иных поверхностных водных объектов общего пользования, расположенных на территории города Благодарного определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, но составляет не менее 20,0 м. Исключение – ручьи и каналы, протяженность которых менее 10 км, их береговая полоса составляет 5,0 м.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещается:

а) использование сточных вод для удобрения почв;

б) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

г) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

а) распашка земель;

б) размещение отвалов размываемых грунтов;

в) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно - защитных зон**

На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и санитарно-защитных зон.

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

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и (или) группы промышленных объектов и производств.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

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

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

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

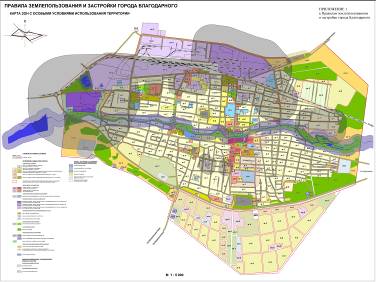
Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

При этом в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесных и кустарниковых насаждений шириной не менее 20 м.

Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельского населенных пунктов.

****

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ**

Конституция Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Водный кодекс Российской Федерации

Лесной кодекс Российской Федерации

Жилищный кодекс Российской Федерации

Гражданский кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 25 июня 2002 года№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Федеральный закон от 10 января 2002 года№ 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

Федеральный закон от 28 августа 1995 года№ 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»

Федеральный закон от 12 января 1996 года№ 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»

Федеральный закон от 30 марта 1999 года№ 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

Федеральный закон от 30 декабря 2009 года№ 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Федеральный закон от 22 июля 2008 года№ 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80\*. Генеральные планы промышленных предприятий»

СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85\*. Автомобильные дороги»

СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84\*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»

СП 31-106-2002 Проектирование и строительство инженерных систем одноквартирных жилых домов.

СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения»

СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»

Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»

Постановление Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 г. №870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»

СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные»

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные»

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Федеральный закон от 15.04.1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»

СНиП 12-01-2004. Организация строительства.

СП 44.13330.2011 «СНиП 2.09.04-87. Административные и бытовые здания».

СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»

СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест.

СанПиН 2.1.4.544-96. Требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников.

СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

СП 2.1.4.2625-10 от 30.04.2010 г. №45 Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы.

СанПиН 2.1.5.980-00. Гигиенические требования к охране поверхностных вод.

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

**СОДЕРЖАНИЕ**

**ЧАСТЬ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЕ …………..................................................**1

**Статья 1**. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки города Благодарного…………………………..1

**Статья 2.** Основные понятия и термины, и их определения, используемые в Правилах землепользования и застройки города Благодарного……………….3

**Статья 3.** Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки города Благодарного. ……………………..…5

**Статья 4.** Объекты (территориальные) градостроительной деятельности....7

**Статья 5.**Некоторые определения зданий, строений, сооружений, возводимых на территории города Благодарного…………………..………....10

**Статья 6.**Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства….......12

**Статья 7.** Общие положения о карте градостроительного зонирования города Благодарного и градостроительных регламентах……………………13

**ЧАСТЬ II. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ................................**14

**ГЛАВА 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ......................................**14

**Статья 8**.Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.............................................................................14

**Статья 9.** Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности..........................................................................................................17

**Статья 10.** Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами..........................................18

**Статья 11.** Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов..........................19

**Статья 12**. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам……………………………………………………………………...21

**Статья 13**. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются ………………………..22

**Статья 14**. Осуществление строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию зданий строений, сооружений……………………….................23

**Статья 15**. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ……………………………………………………………………32

**Статья 16.** Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки…………………………………………………………………………34

**ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ........................................................................**34

**Статья 17.** Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства………………..34

**Статья 18**. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования ................................................................................................36

**ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.......................................................………………………** 38

**Статья 19.**Документация по планировке территории………………………38

**Статья 20.**Проект планировки территории…………………………..............40

**Статья 21.**Проекты межевания территорий……………………………….....41

**Статья 22.** Градостроительные планы земельных участков……………...42

**Статья 23.** Подготовка документации по планировке территории………… 43

**ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ............................**51

**Статья 24.** Общие положение о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки ……………………………………………...51

**ГЛАВА5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....................................................**53

**Статья 25.** Общие положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Благодарного ………………………..53

**ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**55

**Статья 26.** Карта зон с особыми условиями использования территории 55

**Статья 27.** Карта функциональных зон поселения 55

**ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ………………** 55

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА…………………….**55

**Статья 28.** Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства……………….55

**ГЛАВА 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……………………………………………………………**57

**Статья 29.** Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства……………….………57

**ГЛАВА 3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ….**60

**Статья 30.** Жилые зоны (Ж- 1)............................................................................60

**Статья 31.** Зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)………..65

**Статья 32.**Зона застройки индивидуальными жилыми домами и смешанной застройки (новое строительство) (1-3 этажа)- (Ж-3)………..……………70

**Статья 33.**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-4).....74

**Статья 34.**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-5) 78

**Статья 35.** Общественно-деловые зоны (ОД- 1)…….....................................82

**Статья 36.** Общественно – деловая зона местных центров (ОД- 2)………87

**Статья 37.** Зоны социального и бытового назначения (ОСН). Объекты социальной инфраструктуры, религиозного назначения.………………….91

**Статья 38.** Производственно – коммунальные зоны (ПК)…………………94

**Статья 39.**ПК-1. Производственно-коммунальная зона с предприятиями I-II класса вредности по санитарной классификации предприятий…………..94

**Статья 40.**Производственно-коммунальная зона с предприятиями III класса вредности по санитарной классификации предприятий - (ПК-2)….. …........99

**Статья 41.** Производственно-коммунальная зона с предприятиями IV-V класса вредности по санитарной классификации предприятий (ПК-3)………………………………………………………………………………100

**Статья 42.** Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)…………………………………………………………….………………101

**Статья 43.** Зоны общественного пользования, рекреационные зоны (Р)….105

**Статья 44.** Зоны специального назначения. Зона кладбищ, скотомогильников, размещение твердых бытовых отходов (СН). ………108

**Статья 45.** Зоны сельскохозяйственных угодий и ведения садоводства, дачного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. Садоводческих товариществ (СХ)…………………………………………...109

**ГЛАВА 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**..........................................................................................112

**Статья 46.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия................................................................................................................112

**Статья 47.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охраняемого природного ландшафта, территориях лесного фонда..........................................................114

**Статья 48.**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон………………………………………………………………………………115

**Статья 49.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно - защитных зон.......116

Приложение 1 к Правилам земледелия и застройки города Благодарного 119

Приложение 2 к Правилам земледелия ми застройки города Благодарного 120

Перечень законодательных и нормативных документов …………………..121