Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА КАМЕНСКА-УРАЛЬСКОГО

ПЯТЫЙ СОЗЫВ

РЕШЕНИЕ

от 28 апреля 2010 г. N 202

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ

Список изменяющих документов

(в ред. Решений Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.01.2011 N 309,

от 23.11.2011 N 432, от 18.04.2012 N 488, от 19.09.2012 N 568,

от 04.09.2013 N 190, от 25.12.2013 N 238, от 19.03.2014 N 261,

от 21.05.2014 N 288, от 20.08.2014 N 324, от 18.03.2015 N 406,

от 29.10.2015 N 491, от 16.12.2015 N 517, от 20.07.2016 N 595,

от 16.11.2016 N 41, от 22.03.2017 N 111, от 26.04.2017 N 130,

с изм., внесенными Решениями Городской Думы г. Каменска-Уральского

от 27.04.2011 N 339, от 25.05.2011 N 353, от 26.10.2011 N 415,

от 14.03.2012 N 465, от 27.06.2012 N 526, от 14.11.2012 N 17,

от 05.12.2012 N 37, от 26.12.2012 N 55, от 20.02.2013 N 74,

от 20.03.2013 N 98, от 22.05.2013 N 139, от 26.06.2013 N 162)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 22 Устава муниципального образования город Каменск-Уральский, с учетом протоколов публичных слушаний от 05.10.2009, 06.10.2009, 07.10.2009, 08.10.2009 и Заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский, Городская Дума города Каменска-Уральского решила:

1. Утвердить [Правила](#P40) землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский (прилагаются).

2. Опубликовать настоящее Решение в газете "Каменский рабочий" и разместить на официальном сайте муниципального образования город Каменск-Уральский.

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на комитет по законодательству и местному самоуправлению (Демина Л.Г.).

Глава города

М.С.АСТАХОВ

Утверждены

Решением Городской Думы

города Каменска-Уральского

от 28 апреля 2010 г. N 202

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОД КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ

Список изменяющих документов

(в ред. Решений Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.01.2011 N 309,

от 23.11.2011 N 432, от 18.04.2012 N 488, от 19.09.2012 N 568,

от 04.09.2013 N 190, от 25.12.2013 N 238, от 19.03.2014 N 261,

от 21.05.2014 N 288, от 20.08.2014 N 324, от 18.03.2015 N 406,

от 29.10.2015 N 491, от 16.12.2015 N 517, от 20.07.2016 N 595,

от 16.11.2016 N 41, от 22.03.2017 N 111, от 26.04.2017 N 130,

с изм., внесенными Решениями Городской Думы г. Каменска-Уральского

от 27.04.2011 N 339, от 25.05.2011 N 353, от 26.10.2011 N 415,

от 14.03.2012 N 465, от 27.06.2012 N 526, от 14.11.2012 N 17,

от 05.12.2012 N 37, от 26.12.2012 N 55, от 20.02.2013 N 74,

от 20.03.2013 N 98, от 22.05.2013 N 139, от 26.06.2013 N 162)

Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ

И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом муниципального образования город Каменск-Уральский, Генеральным планом муниципального образования город Каменск-Уральский, утвержденным Решением Городской Думы города Каменска-Уральского от 29.04.2009 N 80, и определяющим основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования город Каменск-Уральский, охраны его окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

блокированный жилой дом - жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами;

временные объекты торговли и обслуживания - объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, не являющиеся объектами капитального строительства (киоски, павильоны, торговые палатки, летние кафе);

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, всех видах разрешенного использования земельного участка, границах зон действия публичных сервитутов, иных градостроительных ограничениях;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории муниципального образования;

киоск - одноэтажное временное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

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

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий, которые определяют место допустимого размещения объектов капитального строительства, а также временных сооружений;

малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты.

Защитные: парковые павильоны, беседки, перголы, ограды.

Коммунальные:

фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения;

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. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

основные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

павильон - одноэтажное временное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения;

плотность застройки земельного участка - отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, к площади этого участка;

условно разрешенные виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 21](#P480) настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных, в том числе, мансардных этажей и цокольного этажа - в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра.

2. Иные понятия, не указанные в [пункте 1](#P67) настоящей статьи и используемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, определенных действующим законодательством.

Статья 2. Цели, назначение и состав настоящих Правил. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил. Открытость и доступность информации

1. Настоящие Правила вводят на территории муниципального образования город Каменск-Уральский систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования город Каменск-Уральский, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территорий муниципального образования город Каменск-Уральский;

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

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

3. Назначением настоящих Правил является:

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

- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

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

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

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях их предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана);

- подготовке градостроительных оснований для принятия в соответствии с законодательством решений о резервировании земель и (или) изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- контролю за соблюдением настоящих Правил;

- внесению изменений в настоящие Правила.

Градостроительная деятельность, связанная с архитектурно-строительным проектированием, строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства, выдачей разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Настоящие Правила состоят из:

[части I](#P57) "Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский и внесения в них изменений";

[части II](#P580) "Градостроительные регламенты";

[части III](#P3304) "Схема градостроительного зонирования территории. Схемы зон с особыми условиями использования территории", которая включает:

1) [Схему](#P3354) градостроительного зонирования территории (Приложение 1);

2) [Схему](#P3377) границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение 2);

3) [Схему](#P3394) границ зон действия ограничений по использованию территорий по санитарно-гигиеническим условиям (Приложение 3);

4) [Схему](#P3409) границ зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов (Приложение 4).

6. Настоящие Правила применяются наряду:

- с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- с муниципальными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном законодательством порядке до введения в действие настоящих Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования город Каменск-Уральский, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Свердловской области) применительно к территории муниципального образования город Каменск-Уральский, внесение изменений в такие документы, изменения в документацию по планировке территории, утвержденную до вступления в силу настоящих Правил, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Свердловской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

9. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

После вступления в силу настоящих Правил глава города по представлению заключений органа местного самоуправления "Комитет по архитектуре и градостроительству города Каменска-Уральского" (далее - Комитет по архитектуре и градостроительству), Комиссии по подготовке проекта "Правила землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский" (далее - Комиссия) вправе принимать решения о:

(абзац введен Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568)

подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план с учетом настоящих Правил;

(абзац введен Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568)

приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

(абзац введен Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568)

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

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов;

2) организации открытой продажи их копий;

3) размещения Правил в сети "Интернет" на официальном сайте муниципального образования;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в Комитете по архитектуре и градостроительству;

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568)

5) обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов.

11. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами.

12. Предоставление земельных участков на территории муниципального образования город Каменск-Уральский осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

(п. 12 введен Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

Статья 3. Общие положения о схеме градостроительного зонирования и градостроительных регламентах

1. На схемах [части III](#P3304) настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны - на Схеме градостроительного зонирования территории;

2) зоны с особыми условиями использования территории - на Схемах границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, границ зон действия ограничений по использованию территорий по санитарно-гигиеническим условиям, границ зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов.

Помимо территориальных зон и зон с особыми условиям использования территории на схемах [части III](#P3304) настоящих Правил обозначены иные территории, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не распространяется действие градостроительных регламентов, а также применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

2. Для территориальных зон настоящими Правилами устанавливаются градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты распространяются в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Схеме градостроительного зонирования территории.

3. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на Схемах границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, границ зон действия ограничений по использованию территорий по санитарно-гигиеническим условиям, границ зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в [статьях 36](#P3207) - [38](#P3258) настоящих Правил.

4. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства (далее - объекты недвижимости) разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным [частью II](#P580) настоящих Правил - в случаях, когда на такие объекты недвижимости распространяется требование градостроительного регламента;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда такие объекты недвижимости расположены в границах зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по санитарно-гигиеническим условиям, - в случаях, когда такие объекты недвижимости расположены в границах зон действия ограничений по санитарно-гигиеническим условиям;

4) ограничениям по условиям охраны водных объектов - в случаях, когда такие объекты недвижимости расположены в границах зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов;

5) иным ограничениям на использование объектов недвижимости, определенным, в том числе, муниципальными правовыми актами об установлении публичных сервитутов, договорами об установлении частных сервитутов, иными предусмотренными законодательством документами.

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования объектов недвижимости строительства включает:

- основные виды разрешенного использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

6. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены.

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и могут быть осуществимы только совместно с ними.

Условно разрешенные виды использования требуют получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 21](#P480) настоящих Правил.

7. Виды разрешенного использования объектов недвижимости, отсутствующие в градостроительных регламентах, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований и разрешений.

8. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне устанавливают:

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

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

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

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

5) иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в [статье 27](#P650) настоящих Правил.

Количество видов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе, с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

(п. 8 в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.04.2017 N 130)

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Статья 3.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

(введена Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 16.11.2016 N 41)

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования город Каменск-Уральский, являются:

- Городская Дума города Каменска-Уральского;

- глава города Каменска-Уральского;

- Администрация города Каменска-Уральского;

- орган местного самоуправления "Комитет по архитектуре и градостроительству города Каменска-Уральского".

2. Органы местного самоуправления, указанные в [пункте 1](#P183) настоящей статьи, осуществляют деятельность по регулированию землепользования и застройки в пределах своих полномочий, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Свердловской области, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами.

3. Коллегиальным совещательным органом по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования город Каменск-Уральский является Комиссия по подготовке проекта "Правила землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский", которая осуществляет свои полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением Администрации города Каменска-Уральского.

Глава 2. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 4. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

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

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории в виде:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;

3) проектов межевания территории в виде самостоятельного документа вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются главой администрации города с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов), в том числе, для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

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

2) проекты планировки территории с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в [подпункте 1](#P202) настоящего пункта, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо определить, изменить:

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

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

в) границы зон действия публичных сервитутов;

3) проекты межевания территории в виде самостоятельного документа вне состава проектов планировки территории с градостроительными планами или без них разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры территории (ранее установленных проектами планировки), - территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство, реконструкцию или капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, границы земельных участков не устанавливаются, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых паспортов земельных участков.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования от иных территорий и (или) обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

г) границы зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, в том числе земельных участков под многоквартирными жилыми домами;

з) границы территорий, в отношении которых принимается решение о развитии застроенных территорий, а также границы земельных участков в пределах таких территорий.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений настоящих Правил и Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования город Каменск-Уральский, утвержденного Постановлением главы города от 29.02.2008 N 198.

Статья 5. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков, подготовленные в составе документации по планировке территории, утверждаются главой администрации города.

Градостроительные планы земельных участков, подготовленные в виде отдельного документа вне состава проектов межевания территории утверждаются председателем Комитета по архитектуре и градостроительству.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых паспортов земельных участков в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа вне состава проектов межевания территории;

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 обо 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, в том числе, не соответствующих градостроительному регламенту;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, утвержденные в составе документации по планировке территории.

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории;

- выдачи разрешений на строительство, за исключением случаев выдачи разрешений на строительство линейных объектов;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию линейных объектов.

(п. 5 в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432)

Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 6. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Для целей настоящих Правил градостроительная подготовка территорий и земельных участков понимается как деятельность, связанная:

- с подготовкой документации по планировке территории применительно к не разделенным на земельные участки, находящимися в государственной или муниципальной собственности, территориям;

- с подготовкой градостроительных планов как отдельных документов применительно к ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам.

2. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами.

3. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков проводится применительно к случаям:

1) подготовки территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков и дальнейшего их предоставления для строительства в порядке, определенном [статьей 8](#P295) настоящих Правил;

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432)

2) подготовки территории существующей застройки с целью развития застроенной территории в порядке, определенном [статьей 9](#P311) настоящих Правил;

3) подготовки территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, в порядке, определенном [статьей 10](#P318) настоящих Правил;

4) подготовки незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства в порядке, определенном [статьей 12](#P334) настоящих Правил;

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432)

5) подготовки земельных участков существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства в порядке, определенном [статьей 13](#P344) настоящих Правил;

6) подготовки территорий по инициативе заинтересованных лиц в порядке, определенном [статьей 7](#P266) настоящих Правил.

(подп. 6 введен Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432)

Статья 7. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заинтересованных лиц

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432)

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в выявлении свободного от прав третьих лиц земельного участка с целью дальнейшего его предоставления для строительства, может обратиться в Комитет по архитектуре и градостроительству с заявлением о принятии решения о подготовке документации по планировке территории.

В таком заявлении должна быть обозначена территория, в отношении которой Заинтересованное лицо готово за свой счет осуществить действия по подготовке документации по планировке территории. Данная территория может быть обозначена, в том числе, в виде соответствующей схемы с указанием земельного участка, в будущем предоставлении которого имеется заинтересованность.

Форма заявления утверждается Комитетом по архитектуре и градостроительству.

К заявлению прилагаются:

- характеристики земельного участка, в будущем предоставлении которого имеется заинтересованность, позволяющие оценить соответствие предложений Заинтересованного лица Генеральному плану муниципального образования город Каменск-Уральский, настоящим Правилам (предполагаемые размеры и вид использования);

- копия паспорта Заинтересованного лица, а в случае обращения его представителя также копия паспорта представителя Заинтересованного лица;

- копии учредительных документов (для юридических лиц);

- копия документа, оформленного в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, удостоверяющего права (полномочия) представителя Заинтересованного лица, если с заявлением обращается представитель Заинтересованного лица.

2. В случае если в отношении территории, указанной в заявлении Заинтересованного лица, имеется утвержденная в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами документация по планировке территории, Комитет по архитектуре и градостроительству в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления направляет Заинтересованному лицу ответ о возможности предоставления земельного участка в порядке, установленном земельным законодательством.

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

3. В случае если в отношении территории, указанной в заявлении Заинтересованного лица, утвержденная в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами документация по планировке территории отсутствует, Комитет по архитектуре и градостроительству в течение 5 рабочих дней делает запросы, позволяющие установить обременение земельного участка правами третьих лиц, в органы, осуществляющие кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в орган местного самоуправления "Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского" (далее - Комитет по управлению имуществом), в организации, осуществляющие техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4. После получения ответов на запросы, указанные в [пункте 3](#P280) настоящей статьи, Комитет по архитектуре и градостроительству в течение 5 рабочих дней со дня их поступления:

- в случае отсутствия обременений правами третьих лиц земельного участка, в будущем предоставлении которого имеется заинтересованность, подготавливает проект решения о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования город Каменск-Уральский, утвержденным Постановлением главы города Каменска-Уральского от 29.02.2008 N 198;

- в случае выявления обременения земельного участка правами третьих лиц направляет Заинтересованному лицу соответствующий ответ.

5. После принятия решения о подготовке документации по планировке территории Комитет по архитектуре и градостроительству в месячный срок обеспечивает разработку технического задания на подготовку документации по планировке территории.

6. Заинтересованное лицо обеспечивает подготовку документации по планировке территории в соответствии с решением, указанным в [абзаце втором пункта 4](#P282) настоящей статьи, и техническим заданием, выданным Комитетом по архитектуре и градостроительству, за счет собственных средств, в срок, установленный в названном решении, не превышающий шести месяцев со дня утверждения технического задания на подготовку документации по планировке территории.

7. Подготовленная за счет средств Заинтересованного лица документация по планировке территории подлежит:

- проверке Комитетом по архитектуре и градостроительству;

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению главе города для принятия решения о ее утверждении или об отказе в ее утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в случае ее утверждения).

В соответствии с градостроительным законодательством не подлежит обсуждению на публичных слушаниях проект межевания вне проекта планировки.

8. После утверждения документации по планировке территории предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

Статья 8. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков и дальнейшего их предоставления для строительства по инициативе органов местного самоуправления

1. Комитет по архитектуре и градостроительству обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Указанные в [пункте 1](#P297) настоящей статьи работы выполняются Комитетом по архитектуре и градостроительству самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

3. Неотъемлемым приложением к муниципальному контракту является:

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

- решение Комитета по архитектуре и градостроительству о способе действий по планировке территории;

- задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном [пунктом 6 статьи 7](#P266) настоящих Правил.

4. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации Комитет по архитектуре и градостроительству в соответствии с земельным законодательством и настоящими Правилами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с границами, установленными градостроительным планом земельного участка;

- проведение государственного кадастрового учета земельного участка.

5. После выполнения указанных в [пункте 4](#P305) настоящей статьи работ земельный участок предоставляется в порядке, установленном земельным законодательством.

(п. 5 в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

Статья 9. Градостроительная подготовка территории существующей застройки с целью развития застроенной территории по инициативе заинтересованных лиц, а также органов местного самоуправления

1. Развитие застроенной территории осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании договоров о развитии застроенной территории.

2. Правом инициировать работы по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью развития застроенной территории обладают любые заинтересованные лица и Комитет по архитектуре и градостроительству.

3. Градостроительная подготовка застроенной территории с целью развития застроенной территории заключается в разработке документации по планировке территории (проекта планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы элемента планировочной структуры, применительно к которой планируется принятие решения о развитии застроенной территории).

4. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства осуществляется по инициативе:

1) лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

2) лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

3) Комитета по архитектуре и градостроительству.

4. При формировании земельных участков, занятых многоквартирными домами, должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на застроенной территории, не разделенной на земельные участки;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

Статья 11. Исключена. - Решение Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432.

Статья 12. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе органов местного самоуправления

1. Комитет по архитектуре и градостроительству обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства путем обеспечения разработки документации по планировке территории (проекта планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры).

2. Указанные в [пункте 1](#P336) настоящей статьи работы выполняются Комитетом по архитектуре и градостроительству самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

3. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории Комитет по архитектуре и градостроительству обеспечивает проведение государственного кадастрового учета земельного участка, применительно к которому планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства.

4. После выполнения указанных в настоящей статье работ Комитет по управлению имуществом обеспечивает проведение торгов в порядке, установленном земельным законодательством.

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491)

5. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях строительства.

Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Собственники объектов капитального строительства могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается объект капитального строительства, в отношении которого планируется проведение реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

2. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно-расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;

на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) заключается в обеспечении сбора технических условий. Порядок определения и предоставления технических условий устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, на основании запросов:

а) Комитета по архитектуре и градостроительству - на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

б) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

Глава 3-1. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ

ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

(введена Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского

от 23.11.2011 N 432)

Статья 14.1. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования - земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда через земельный участок, в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, в иных целях, предусмотренных частью 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных [статьей 14.2](#P379) настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных [статьей 14.3](#P393) настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования или без представления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Статья 14.2. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними - границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствий такого изменения;

3) устанавливаемых, изменяемых границ зон действия публичных сервитутов;

4) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов;

5) границ земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 14.3. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного инструмента упорядочения до установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со [статьей 14.2](#P379) настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов - в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Комитет по архитектуре и градостроительству направляет извещение определенным в [пункте 3](#P400) настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, адреса электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных предложений (заключений) в отношении проекта красных линий.

Продолжительность согласования составляет не менее одного и не более двух месяцев со дня направления извещений.

5. Глава города в течение 10 дней после завершения приема письменных предложений (заключений) от заинтересованных лиц утверждает проект красных линий либо направляет его на доработку с учетом представленных предложений (заключений).

Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОД КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ

Утратила силу. - Решение Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491.

Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ

Статья 16. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности (далее - публичные слушания) проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также предотвращения ущерба, который может быть нанесен правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам и объектам капитального строительства, в отношении которых испрашивается специальное разрешение в соответствии со [статьями 21](#P480), [22](#P504) настоящих Правил.

2. Настоящие Правила устанавливают особенности публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, проводимых в случаях обсуждения:

1) проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

2) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе;

б) проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;

3) вопроса предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) вопроса предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, определенных [пунктом 2](#P421) настоящей статьи, определяется муниципальными нормативными правовыми актами Городской Думы города Каменска-Уральского с учетом положений настоящих Правил.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности осуществляется:

1) Комиссией - в случаях, определенных [подпунктами 1](#P422), [3](#P426), [4 пункта 2](#P427) настоящей статьи, а также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568)

2) Комитетом по архитектуре и градостроительству - в случаях, определенных [подпунктом 2 пункта 2](#P423) настоящей статьи.

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования город Каменск-Уральский, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении указанных разрешений.

Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки обсуждаемых на публичных слушаниях проекта о внесении изменений в настоящие Правила могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица, направившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила в порядке, установленном [статьей 23](#P527) настоящих Правил.

2. При внесении изменений в настоящие Правила публичные слушания проводятся в населенных пунктах муниципального образования, в отношении территории которых предлагается внесение изменений в настоящие Правила, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений с настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории. В данном случае Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой города решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

3. Продолжительность публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила.

4. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта о внесении изменений в настоящие Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города в сети "Интернет".

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения населения муниципального образования город Каменск-Уральский о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется муниципальным правовым актом Городской Думы города Каменска-Уральского и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки обсуждаемых на публичных слушаниях вопроса предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства и вопроса предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении указанных разрешений в порядке, установленном [статьями 21](#P480), [22](#P504) настоящих Правил.

2. Публичные слушания по вопросам, указанным в настоящей статье, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашиваются разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства и (или) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в настоящей статье:

а) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства и (или) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

б) правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства и (или) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства и (или) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросам, указанным в настоящей статье, вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанных вопросов, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам, указанным в настоящей статье, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города в сети "Интернет".

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется муниципальным правовым актом Городской Думы города Каменска-Уральского и не может быть более одного месяца.

Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки обсуждаемых на публичных слушаниях проекта документации по планировке территории либо проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории (далее - проект документации по планировке) могут быть органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица.

2. Публичные слушания по проекту документации по планировке 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.

3. Участники публичных слушаний по проекту документации по планировке вправе представить в Комитет по архитектуре и градостроительству свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города в сети "Интернет".

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется муниципальным правовым актом Городской Думы города Каменска-Уральского и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 20. Общие положения об изменении вида (видов) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение вида (видов) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования город Каменск-Уральский осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании"), Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбирать вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные настоящими Правилами как основные или вспомогательные для соответствующих территориальных зон.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 21](#P480) настоящих Правил.

Не требуется предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 21](#P480) настоящих Правил, в случае, если земельный участок был предоставлен под строительство объекта капитального строительства до принятия настоящих Правил и вид разрешенного использования такого земельного участка соответствует поименованному в градостроительном регламенте условно разрешенному виду использования.

(абзац введен Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568)

4. Решения об изменении вида (видов) земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, принимаются в соответствии с федеральными законами.

5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение Комитетом по архитектуре и градостроительству с соблюдением условий такого перевода, установленных жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

6. Право на изменение вида (видов) разрешенного использования объектов недвижимости, если такое изменение связано со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации) в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 21. Порядок предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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 предоставлении такого разрешения в Комиссию.

Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования утверждается Комитетом по архитектуре и градостроительству.

2. Право, определенное [пунктом 1](#P482) настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. К заявлению должны быть приложены следующие документы и материалы:

1) кадастровый паспорт земельного участка;

2) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также расположенных на них объектов капитального строительства;

3) эскизный проект объекта капитального строительства, строительство или реконструкция которого предполагается в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, включающий:

а) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.), информации о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), и приложением документов, подтверждающих возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

б) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с [главой 5](#P414) настоящих Правил.

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

5. Комиссия после поступления указанного в [пункте 1](#P482) настоящей статьи заявления обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

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

7. На основании указанных в [пункте 6](#P496) настоящей статьи рекомендаций глава города в течение 3 дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города в сети "Интернет";

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Каменск-Уральский;

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Каменск-Уральский.

Статья 22. Порядок предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатель земельного участка, заинтересованный в получении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Комиссию.

Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования утверждается Комитетом по архитектуре и градостроительству.

2. Право, определенное [пунктом 1](#P506) настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. К заявлению должны быть приложены следующие документы и материалы:

1) кадастровый паспорт земельного участка;

2) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных;

3) эскизный проект объекта капитального строительства, строительство или реконструкция которого предполагается в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включающий предложения с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с [главой 5](#P414) настоящих Правил.

5. Комиссия после поступления указанного в [пункте 1](#P506) настоящей статьи заявления обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

6. После проведения публичных слушаний на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе города.

7. Глава города в течение 7 дней со дня поступления указанных в [пункте 6](#P517) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города в сети "Интернет";

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Каменск-Уральский;

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Каменск-Уральский.

Глава 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

Статья 23. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

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

1) несоответствие настоящих Правил, Генеральному плану муниципального образования город Каменск-Уральский, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования город Каменск-Уральский;

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

Предложения о внесении изменений от лиц, указанных в настоящем пункте, направляются в Комиссию.

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

4. Глава города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Решением о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила устанавливаются порядок и сроки проведения работ по подготовке такого проекта, иные положения, касающиеся организации указанных работ.

5. Администрация города Каменска-Уральского в течение 10 дней со дня принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение указанного сообщения на официальном сайте города в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

6. В сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила указываются:

- состав и порядок деятельности Комиссии;

- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

- порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

- иные вопросы организации работ.

7. Комитет по архитектуре и градостроительству осуществляет проверку проекта о внесении изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану муниципального образования город Каменск-Уральский, схемам территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Комитет по архитектуре и градостроительству готовит заключение на проект о внесении изменений в настоящие Правила и в случае подготовки положительного заключения направляет указанный проект главе города или в случае обнаружения несоответствия указанного проекта требованиям и документам, указанным в [пункте 7](#P546) настоящей статье, в Комиссию на доработку.

9. Глава города при получении от Комитета по архитектуре и градостроительству проекта о внесении изменений в настоящие Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта. Публичные слушания проводятся в соответствии с [главой 5](#P414) настоящих Правил.

10. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему;

3) заключения Комиссии и Комитета по архитектуре и градостроительству, в которых отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия представляет указанный проект главе города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава города в течение 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила и указанных в [пункте 11](#P553) настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Городскую Думу города Каменска-Уральского или об отклонении проекта о внесении изменений в настоящие Правила и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Городская Дума города Каменска-Уральского по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обязательных приложений к нему может принять решение о внесении изменений в настоящие Правила или о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила главе города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Решение о внесении изменений в настоящие Правила:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном сайте города в сети "Интернет";

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня утверждения - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Каменск-Уральский;

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Каменск-Уральский.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 24. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда они:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в пределах зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по санитарно-гигиеническим условиям, по условиям охраны водных объектов, в пределах которых не предусмотрены данные вид (виды) использования в соответствии со [статьями 36](#P3207) - [38](#P3258) настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (высота, этажность, максимальная плотность застройки) значений предельных параметров, установленных [частью II](#P580) настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в [пункте 1](#P566) настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в [пункте 1](#P566) настоящей статьи 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. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в [пункте 1](#P566) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Запрещается изменение не соответствующего утвержденным градостроительным регламентам одного вида использования на другой вид использования, также не соответствующий утвержденным градостроительным регламентам.

Статья 25. Контроль за соблюдением настоящих Правил

1. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляет Комитет по архитектуре и градостроительству в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Часть II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского

от 26.04.2017 N 130)

Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории

1. На схеме градостроительного зонирования территории выделены следующие территориальные зоны:

Ж - Жилые зоны:

Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки;

Ж-2 - Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки городского типа;

Ж-2А - Зона блокированной жилой застройки;

Ж-3 - Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов;

Ж-4 - Зона смешанной застройки малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов;

Ж-5 - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов;

Ж-6 - Зона смешанной застройки среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов;

Ж-7 - Зона смешанной застройки многоэтажных многоквартирных жилых домов и жилых домов повышенной этажности;

Ж-8 - Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях.

О - Общественно-деловые зоны:

ОДК - Общественно-деловая зона комплексная;

ОДС-1 - Зона административных комплексов;

ОДС-2 - Зона торговых комплексов;

ОДС-3 - Зона культурно-развлекательных комплексов;

ОДС-4 - Зона культовых религиозных комплексов;

ОДС-5 - Зона спортивных комплексов;

ОДС-6 - Зона учебных комплексов;

ОДС-7 - Зона лечебно-оздоровительных комплексов;

ОДС-8 - Зона социального обслуживания.

ИТ - Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

ИТ-1 - Зона инженерной инфраструктуры;

ИТ-2 - Зона инфраструктуры автомобильного транспорта;

ИТ-3 - Вспомогательная зона транспортной инфраструктуры.

КС - Коммунально-складские зоны:

КС-1 - Коммунально-складская зона 2-го класса;

КС-2 - Коммунально-складская зона 3-го класса;

КС-3 - Коммунально-складская зона 4-го класса;

КС-4 - Коммунально-складская зона 5-го класса.

П - Производственные зоны:

П-1 - Производственная зона 1-го класса;

П-2 - Производственная зона 2-го класса;

П-3 - Производственная зона 3-го класса;

П-4 - Производственная зона 4-го класса;

П-5 - Производственная зона 5-го класса.

СХ - Зоны сельскохозяйственного назначения:

СХ-1 - Сельскохозяйственная зона 2-го класса;

СХ-2 - Сельскохозяйственная зона 3-го класса;

СХ-3 - Сельскохозяйственная зона 4-го класса;

СХ-4 - Сельскохозяйственная зона 5-го класса;

СХ-5 - Зона сельскохозяйственных угодий;

СХ-6 - Зона ведения коллективного садоводства;

СХ-7 - Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства индивидуальной и блокированной жилой застройки).

Р - Зоны рекреационного назначения:

Р-1 - Зона городских лесов, лесопарков;

Р-2 - Зона городских парков, скверов, садов, бульваров;

Р-3 - Зона рекреации;

Р-4 - Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей.

С - Зоны специального назначения:

С-1 - Зона объектов военных и режимных территорий;

С-2 - Зона специальная утилизационная;

С-3 - Зона производственная утилизационная;

С-4 - Зона санитарно-защитного озеленения;

С-5 - Зона мемориальная.

Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением индивидуальных жилых домов с неполным инженерным благоустройством и минимально разрешенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа с земельными участками;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- огороды менее 1000 кв. м;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий;

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (не более чем на два машино-места на одном земельном участке);

- хозяйственные постройки (индивидуальные бани, теплицы, надворные туалеты, строения для содержания домашнего скота и птицы, навесы, беседки, бассейны);

- сады, огороды, палисадники;

- индивидуальные резервуары для хранения воды;

- скважины, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м выше по потоку грунтовых вод);

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные жилые дома с земельными участками;

- административные и офисные здания;

- объекты торговли общей площадью не более 150 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- общественные бани, сауны;

- отделения связи;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- ветлечебницы без содержания животных;

- автошколы;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | Минимальное расстояние от дома до красной линии магистральных улиц, улиц городского значения и проездов | м | 5 |
| 2. | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 3. | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка [<\*>](#P751) | м | 4 |
| 4. | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка [<\*>](#P751) | м | 1 |
| 5. | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 7. | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (для жилых домов) | кв. м | 1000 - 2000 |
| 8. | Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи): | Этаж/м |  |
| - для жилых домов |  | 3/12 |
| - для иных объектов капитального строительства |  | 3/12 |
| 9. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов, кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону). | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках при соблюдении противопожарных требований.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированной застройки соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции жилых домов блокированной застройки, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-1, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-2. Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки городского типа

Зона Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирований районов с размещением индивидуальных и блокированных жилых домов до 3 этажей с повышенным уровнем комфортности и ограниченно разрешенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие жилые дома повышенной комфортности (коттеджи) с земельными участками;

- блокированные жилые дома повышенной комфортности с земельными участками;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий, теннисные корты;

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (не более чем на два машино-места на одном земельном участке);

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).

Условно разрешенные виды использования:

- административные и офисные здания;

- объекты торговли общей площадью не более 150 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- автошколы;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | Минимальное расстояние от дома до красной линии магистральных улиц, улиц городского значения и проездов | м | [<\*\*>](#P858) |
| 2. | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 3. | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка [<\*>](#P857) | м | 4 |
| 4. | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка [<\*>](#P857) | м | 1 |
| 5. | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 7. | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для блокированных жилых домов повышенной комфортности (для одной блок-секции) | кв. м | 400 - 600 |
| 8. | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для жилых домов повышенной комфортности (коттеджей) | кв. м | 1000 - 2000 |
| 9. | Минимальная ширина земельного участка жилого дома повышенной комфортности (коттеджа) по фронту улицы | кв. м | 25 |
| 10. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи): | Этаж/м |  |
| - для жилых домов |  | 3/12 |
| - для иных объектов капитального строительства |  | 3/12 |
| 11. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов, кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону). | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках при соблюдении противопожарных требований.

<\*\*> Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется документацией по планировке территории либо составляет 5 м от красных линий улиц и проездов в случае отсутствия документации по планировке территории;

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением отдельно стоящих жилых домов повышенной комфортности (коттеджей) и блокированных жилых домов повышенной комфортности), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-2, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-2А. Зона блокированной жилой застройки

Зона Ж-2А выделена для обеспечения правовых условий формирований районов с размещением блокированных жилых домов до 3 этажей с повышенным уровнем комфортности и ограниченно разрешенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные жилые дома повышенной комфортности с земельными участками;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха, спортивных занятий, теннисные корты;

- отдельно стоящие, встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (не более чем на два машино-места на одном земельном участке);

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей (гостевые);

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).

Условно разрешенные виды использования:

- административные и офисные здания;

- объекты торговли общей площадью не более 150 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- автошколы;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | Минимальное расстояние от дома до красной линии магистральных улиц, улиц городского значения и проездов | м | [<\*\*>](#P958) |
| 2. | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 3. | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. [<\*>](#P957) (Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований) | м | 4 |
| 4. | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований) | м | 1 |
| 5. | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 7. | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для блокированных жилых домов повышенной комфортности (для одной блок-секции) | кв. м | 400 - 600 |
| 8. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи): | Этаж/м |  |
| - для жилых домов |  | 3/12 |
| - для иных объектов капитального строительства |  | 3/12 |
| 9. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов, кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону) | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках при соблюдении противопожарных требований.

<\*\*> Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется документацией по планировке территории, либо составляет 5 м от красных линий улиц и проездов в случае отсутствия документации по планировке территории.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства иных объектов капитального строительства (за исключением блокированных жилых домов повышенной комфортности), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-2А, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением блокированных жилых домов повышенной комфортности) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-3. Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов

Зона Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с размещением жилых домов не выше 3 этажей многоквартирной застройки с ограниченно разрешенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- гостиницы;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха, спортивных занятий, теннисные корты;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты торговли общей площадью не более 150 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- общественные бани, сауны;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- автошколы;

- спортивные и детские площадки;

- административные и офисные здания.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | 1.1. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 1.2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц до линии регулирования жилой застройки | м | 25 |
| 2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77 "Защита от шума" | м | 25 |
| 3. | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4. | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | [<\*>](#P1096) |
| 5. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа | м | 15 |
| 7. | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции) | м | 13,5 + n |
| 8. | Минимальная глубина заднего двора (для 2 - 3-этажных зданий) | м | 8,5 |
| 9. | Минимальная ширина бокового двора (для 2 - 3-этажных зданий) | м | 4 |
| 10. | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 8 |
| 11. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 12. | Предельная высота зданий (кроме многоквартирных жилых домов) | м | 16,5 |
| 13. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 14. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 15. | Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь для многоквартирных жилых домов (S - площадь застройки) | кв. м | 3 S |
| 16. | Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи): | Этаж/м |  |
| - для жилых домов |  | 3/12 |
| - для иных объектов капитального строительства |  | 3/12 |
| 17. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов, кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону) | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории, наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-3, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-4. Зона смешанной застройки малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов

Зона Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов разной этажности не выше 6 этажей с расширенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома;

- гостиницы, общежития;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- объекты торговли общей площадью не более 400 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- отделы полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий, теннисные корты;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- административные и офисные здания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- музеи;

- выставочные залы, общей площадью не более 500 кв. м;

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- общественные бани, сауны;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- автошколы;

- мини-АЗС;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | 1.1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 1.2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц до линии регулирования жилой застройки | м | 25 |
| 2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77 | м | 25 |
| 3. | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4. | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | [<\*>](#P1251) |
| 5. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа | м | 15 |
| 7. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 |
| 8. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 9. | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции) | м | 13,5 + n |
| 10. | Минимальная глубина заднего двора (для 2-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 8,5 |
| 11. | Минимальная ширина бокового двора (для 2-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 4 |
| 12. | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 8 |
| 13. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 14. | Предельная высота зданий | м | 28,5 |
| 15. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 16. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 17 | Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь для многоквартирных жилых домов (S - площадь застройки): | кв. м |  |
| 2 - 3-этажных зданий |  | 3 S |
| 4 - 5-этажных зданий |  | 4 S |
| 6-этажных зданий |  | 5 S |
| 18. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи) для многоквартирных жилых домов | Этаж/м | 6/24 |
| 19 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов) для многоквартирных жилых домов | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |
| Максимальный процент застройки подземного пространства |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории, наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-4, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-5. Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов

Зона Ж-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности от 4 до 6 этажей с расширенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома;

- гостиницы, общежития;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- объекты торговли общей площадью не более 400 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- объекты бытового обслуживания населения;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий, теннисные корты;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- административные и офисные здания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- музеи;

- выставочные залы, общей площадью не более 500 кв. м;

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- общественные бани, сауны;

- общественные туалеты;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- автошколы;

- мини-АЗС;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | 1.1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 1.2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц до линии регулирования жилой застройки | м | 25 |
| 2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77 "Защита от шума" | м | 25 |
| 3. | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4. | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | [<\*>](#P1399) |
| 5. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 |
| 7. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 8. | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции) | м | 13 + n |
| 9. | Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 10 |
| 10. | Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 4,5 |
| 11. | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 9 |
| 12. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 13. | Предельная высота зданий | м | 28,5 |
| 14. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 15. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 16. | Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь для многоквартирных жилых домов (S - площадь застройки): | кв. м |  |
| 4 - 5-этажных зданий |  | 4 S |
| 6-этажных зданий |  | 5 S |
| 17. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи) для многоквартирных жилых домов | Этаж/м | 6/24 |
| 18. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов) для многоквартирных жилых домов | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |
| Максимальный процент застройки подземного пространства |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории, наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-5, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-6. Зона смешанной застройки среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов

Зона Ж-6 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов разной этажности от 4 до 12 этажей с расширенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома;

- гостиницы, общежития;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- объекты торговли общей площадью не более 600 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- объекты бытового обслуживания населения;

- музеи;

- выставочные залы, общей площадью не более 500 кв. м;

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- телефонные и телеграфные станции;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха, спортивных занятий, теннисные корты;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- административные и офисные здания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- общественные бани, сауны;

- автошколы;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | 1.1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 1.2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц до линии регулирования жилой застройки | м | 25 |
| 2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77 | м | 25 |
| 3. | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4. | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | [<\*>](#P1552) |
| 5. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 |
| 7. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 8. | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции) | м | 13 + n |
| 9. | Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 10 |
| 10. | Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 4,5 |
| 11. | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 9 |
| 12. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 13. | Предельная высота зданий | м | 48 |
| 14. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 15. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 16. | Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь для многоквартирных жилых домов (S - площадь застройки): | кв. м |  |
| 4 - 5-этажных зданий |  | 4 S |
| 6 - 7-этажных зданий |  | 5 S |
| 9 - 10-этажных зданий |  | 6 S |
| 11 - 12-этажных зданий |  | 10 S |
| 17. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи) для многоквартирных жилых домов | Этаж/м | 12/48 |
| 18. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов) для многоквартирных жилых домов | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |
| Максимальный процент застройки подземного пространства |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории, наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-6, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-7. Зона смешанной застройки многоэтажных многоквартирных жилых домов и жилых домов повышенной этажности

Зона Ж-7 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью более 6 этажей с расширенным набором объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома;

- гостиницы, общежития;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- магазины площадью не более 600 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- объекты бытового обслуживания населения;

- музеи;

- выставочные залы, общей площадью не более 500 кв. м;

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

- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки;

- телефонные и телеграфные станции;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха, спортивных занятий, теннисные корты;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- административные и офисные здания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- общественные бани, сауны;

- автошколы;

- спортивные и детские площадки.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | 1.1. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 1.2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц до линии регулирования жилой застройки |
| 2. | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77 "Защита от шума" | м | 25 |
| 3. | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4. | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | [<\*>](#P1692) |
| 5. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6. | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции) | м | 13 + n |
| 7. | Минимальная глубина заднего двора (для 6-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 15 |
| 8. | Минимальная ширина бокового двора (для 6-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа) | м | 11 |
| 9. | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 9 |
| 10. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 11. | Предельная высота зданий | м | 64 |
| 12. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 13. | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 14. | Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь для многоквартирных жилых домов (S - площадь застройки): | кв. м |  |
| 6 - 7-этажных зданий |  | 5 S |
| 9 - 10-этажных зданий |  | 6 S |
| 11-этажных зданий и более |  | 10 S |
| 15. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи) для многоквартирных жилых домов | Этаж/м | 16/64 |
| 16. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов) для многоквартирных жилых домов | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |
| Максимальный процент застройки подземного пространства |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории, наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-7, определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия документации по планировке территории минимальный размер земельного участка иных объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов) должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельная высота мачт и башен связи, предназначенных для размещения технологического оборудования, не подлежит установлению.

Ж-8. Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях

Зона Ж-8 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки с учетом документации по планировке территории. После утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов применительно к соответствующей зоне развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж-8 не подлежат установлению.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома;

- образовательные учреждения (дошкольные, общеобразовательные, дополнительного образования и т.п.);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий, теннисные корты;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты торговли общей площадью не более 150 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- спортивные и детские площадки.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловых зон:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для всех общественно-деловых зон, указанных в настоящей статье, не подлежат установлению. Размер земельного участка для общественно-деловых зон должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальный процент застройки (за исключением жилой застройки) - 60%;

максимальный процент жилой застройки - 40%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки для общественно-деловых зон определяются документацией по планировке территории.

ОДК. Общественно-деловая зона комплексная

Комплексная зона обслуживания и деловой активности ОДК выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов административного, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;

- административные и офисные здания;

- кредитно-финансовые учреждения;

- страховые учреждения;

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- гостиницы;

- магазины, торговые, торгово-развлекательные, торгово-выставочные центры и комплексы;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- театрально-зрелищные, концертные здания и комплексы, учреждения кино и кинопроката;

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

- развлекательные учреждения и комплексы;

- универсальные спортивно-зрелищные комплексы;

- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны;

- предприятия общественного питания;

- лечебно-профилактические учреждения (кроме психиатрических, инфекционных);

- среднеспециальные и высшие учебные заведения;

- научно-исследовательские учреждения, проектные, конструкторские, изыскательские организации;

- общественные бани, сауны;

- объекты бытового обслуживания населения;

- туристические агентства;

- рекламные агентства;

- агентства недвижимости;

- издательства, редакционные офисы;

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отделения полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- автошколы;

- автосалоны, автоцентры;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные, подземные надземные на верхних этажах или на кровлях зданий автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- гаражи специальных автомобилей и служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- объекты по обслуживанию легковых автомобилей до 2 постов;

- автомойки с количеством до 2 постов;

ОДС-1. Зона административных комплексов

Зона ОДС-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости административного, делового, коммерческого назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания органов власти;

- офисные здания;

- кредитно-финансовые учреждения;

- страховые учреждения;

- органы социальной защиты населения;

- общественные фонды и организации;

- налоговые инспекции;

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- прокуратура;

- предприятия общественного питания;

- издательства и редакционные офисы;

- телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отделения полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные, подземные надземные на верхних этажах или на кровлях зданий автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- гаражи служебного транспорта;

- мемориальные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов административного, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;

- гостиницы;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч и собраний многоцелевого и специализированного назначения;

- магазины, торговые комплексы;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- лечебно-профилактические учреждения;

ОДС-2. Зона торговых комплексов

Зона ОДС-2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов преимущественно торгового назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;

- торгово-развлекательные, торгово-выставочные центры и комплексы;

- рынки открытые и закрытые;

- административные и офисные здания, связанные с эксплуатацией торговых комплексов;

- кредитно-финансовые учреждения, пункты приема валюты;

- предприятия общественного питания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- автосалоны, автоцентры;

- автоматические автозаправочные станции;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные, подземные надземные на верхних этажах или на кровлях зданий автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- гаражи служебного транспорта;

- мемориальные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов административного, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;

- гостиницы;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч и собраний многоцелевого и специализированного назначения;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- нотариальные и адвокатские конторы, прочие юридические учреждения;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- развлекательные учреждения;

- общественные бани, сауны;

- лечебно-профилактические учреждения.

ОДС-3. Зона культурно-развлекательных комплексов

Зона ОДС-3 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов преимущественно культурно-развлекательного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- театрально-зрелищные, концертные здания и комплексы, учреждения кино и кинопроката, цирки;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

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

- развлекательные учреждения и комплексы;

- универсальные спортивно-зрелищные комплексы;

- предприятия общественного питания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные, отдельно стоящие, пристроенные, встроенные полуподземные, подземные надземные на верхних этажах или на кровлях зданий автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- гаражи грузовых, специальных автомобилей и служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов административного, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;

- гостиницы;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- лечебно-профилактические учреждения;

- телевизионные и радиостудии без передатчиков и ретрансляторов;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- выставочные площадки.

ОДС-4. Зона культовых религиозных комплексов

Зона ОДС-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов преимущественно культового и религиозного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты религиозного назначения;

- культовые объекты всех вероисповеданий;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

- гостиницы;

- воскресные школы;

- объекты, сопутствующие отправлению культа;

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий;

- хозяйственные корпуса;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли и обслуживания;

- отдельно стоящие, пристроенные надземные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

ОДС-5. Зона спортивных комплексов

Зона ОДС-5 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов преимущественно спортивного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;

- дворцы спорта;

- открытые и закрытые спортивные сооружения (велотреки, автодромы, мотодромы, картинги и др.);

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

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

- образовательные учреждения в области физической культуры и спорта;

- спортивные базы;

- лодочные станции;

- спасательные станции;

- горнолыжные комплексы;

- школы и клубы служебного собаководства;

- предприятия общественного питания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки (паркинги) для временного хранения автомобилей перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гаражи служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- лечебно-профилактические учреждения;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отдельно стоящие, пристроенные надземные, встроенные полуподземные, подземные или надземные на верхних этажах или на кровлях зданий автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

ОДС-6. Зона учебных комплексов

Зона ОДС-6 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции преимущественно заведений среднеспециального и высшего образования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- средние специальные учебные заведения;

- высшие учебные заведения;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- научные комплексы;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса;

- учебно-производственные мастерские;

- информационные, компьютерные центры;

- общежития;

- библиотеки, архивы;

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

- открытые и закрытые спортивные сооружения;

- хозяйственные площадки, площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для профессорско-преподавательского состава и обслуживающего персонала;

- гостиницы;

- административные и офисные здания;

- музеи, выставочные залы;

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

- развлекательные учреждения и комплексы;

- предприятия общественного питания;

- временные объекты торговли;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отдельно стоящие, пристроенные надземные, встроенные полуподземные, подземные или надземные на верхних этажах или на кровлях зданий автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

ОДС-7. Зона лечебно-оздоровительных комплексов

Зона ОДС-7 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов преимущественно лечебно-оздоровительного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многопрофильные больничные комплексы;

- больницы, роддома, госпитали общего типа;

- поликлиники;

- специализированные медицинские центры;

- медицинские научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

- реабилитационные восстановительные центры;

- санаторно-профилактические учреждения;

- диспансеры;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- объекты судебно-медицинской экспертизы;

- морги;

- станции скорой медицинской помощи (при условии соблюдения санитарно-защитной зоны не менее 50 м от палатных корпусов);

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

- площадки хозяйственные, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи специального и служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- специальные образовательные учреждения;

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

- гостиницы;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п., при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов, мешающих функционированию лечебно-оздоровительных учреждений);

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отдельно стоящие, пристроенные надземные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

ОДС-8. Зона социального обслуживания

Зона ОДС-8 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов преимущественно социального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- объекты социального обслуживания населения;

- центры социальной помощи, объекты социальной защиты;

- дома ребенка, детские дома и интернаты;

- приюты, ночлежные дома;

- дома общества слепых, глухих;

- дома ветеранов;

- специальные (коррекционные) школы-интернаты;

- реабилитационные восстановительные центры;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

- площадки хозяйственные, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи служебного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- объекты религиозного назначения (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов, мешающих функционированию лечебно-оздоровительных учреждений);

- временные объекты торговли и обслуживания;

- лечебно-профилактические учреждения;

- отделения связи;

- телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отдельно стоящие, пристроенные надземные, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Предельные максимальные размеры земельных участков для наземных автостоянок (гаражей) боксового типа на одно машино-место - 30 кв. м;

Предельная высота для наземных автостоянок (гаражей) боксового типа - 3 м.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не подлежат установлению.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры

Зона ИТ-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;

- станции водоподготовки, станция аэрации;

- насосные станции;

- водонапорные башни;

- канализационные очистные сооружения;

- канализационные насосные станции;

- электроподстанции, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции;

- газораспределительные станции и пункты;

- теплоэлектростанции, котельные, тепловые пункты;

- метеостанции;

- АТС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- цеха по розливу питьевой воды.

ИТ-2. Зона инфраструктуры автомобильного транспорта

Зона ИТ-2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов инфраструктуры автомобильного транспорта.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автобусные вокзалы;

- автостанции;

- автобусные, троллейбусные парки;

- таксомоторные парки;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- автосалоны;

- автозаправочные станции;

- автомойки;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- спецавтобазы;

- автодромы;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- материальные склады, склады горюче-смазочного материала;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи грузовых, специальных и служебных автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- торговые комплексы;

- рыночные комплексы;

- магазины;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие, встроенные полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей.

ИТ-3. Вспомогательная зона транспортной инфраструктуры

Зона ИТ-3 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции вспомогательных объектов транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- открытые наземные, отдельно стоящие полуподземные, подземные и надземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- капитальные хозяйственные сараи;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).

Условно разрешенные виды использования:

- автомойки;

- автозаправочные станции;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей до 2 постов.

Статья 30. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для коммунально-складских зон:

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для коммунально-складских зон не подлежат установлению.

КС-1. Коммунально-складская зона 2-го класса

Зона КС-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунальных и складских объектов, производственных предприятий 2 класса, имеющих санитарно-защитную зону 500 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, сопровождающие производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 2 класса;

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 3 класса;

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 4 класса;

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 5 класса;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- склады временного хранения утильсырья;

- банно-прачечные комбинаты;

- типографии с применением свинца;

- питомники растений;

- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- отделения полиции;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

КС-2. Коммунально-складская зона 3-го класса

Зона КС-2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунальных и складских объектов, производственных предприятий 3 класса, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускается некоторые коммерческие услуги, сопровождающие производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 3 класса;

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 4 класса;

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 5 класса;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- склады временного хранения утильсырья;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- банно-прачечные комбинаты, химчистки;

- типографии с применением свинца;

- питомники растений;

- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- отделения полиции;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

КС-3. Коммунально-складская зона 4-го класса

Зона КС-3 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунальных и складских объектов, производственных предприятий 4 класса, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается некоторые коммерческие услуги, сопровождающие производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 4 класса;

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 5 класса;

- административные и офисные здания;

- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- гостиницы;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;

- автомойки с количеством до 2 постов;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- банно-прачечные комбинаты, химчистки;

- типографии с применением свинца;

- питомники растений;

- ветеринарные приемные пункты;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

- здания траурных обрядов.

КС-4. Коммунально-складская зона 5-го класса

Зона КС-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунальных и складских объектов, производственных предприятий 5 класса, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускаются некоторые коммерческие услуги, сопровождающие производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунальные и складские объекты, производственные предприятия 5 класса;

- административные и офисные здания;

- пожарные части;

- ветеринарные приемные пункты;

- банно-прачечные комбинаты;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для кратковременного и временного хранения автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- подстанции скорой помощи;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- издательства; типографии без применения свинца;

- автозаправочные станции для легкового автотранспорта с объектами обслуживания;

- объекты по обслуживанию легковых автомобилей до 5 постов;

- автомойка до 2 постов;

- питомники растений для озеленения территорий предприятий и санитарно-защитных зон;

- отделения полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

- похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

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

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственных зон не подлежат установлению.

П-1. Производственная зона 1-го класса

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции предприятий 1 класса, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия 1 класса;

- промышленные предприятия 2 класса;

- промышленные предприятия 3 класса;

- промышленные предприятия 4 класса;

- промышленные предприятия 5 класса;

- объекты коммунально-складского назначения;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- профессионально-технические заведения для обучения по профилю предприятия;

- производственно-лабораторные корпуса;

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- автомойки;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- питомники растений;

- отделения полиции;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

П-2. Производственная зона 2-го класса

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции производственных предприятий не выше 2 класса, имеющих санитарно-защитную зону 500 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия 2 класса;

- промышленные предприятия 3 класса;

- промышленные предприятия 4 класса;

- промышленные предприятия 5 класса;

- объекты коммунально-складского назначения 2 - 5 класса;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- профессионально-технические учебные заведения для обучения по профилю предприятия;

- производственно-лабораторные корпуса;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- автомойки;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- питомники растений;

- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- отделения полиции;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

П-3. Производственная зона 3-го класса

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунально-производственных предприятий и складских баз 3 класса, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 3 класса;

- предприятия по добыче полезных ископаемых 3 класса;

- производственные предприятия 4 класса;

- производственные предприятия 5 класса;

- объекты коммунально-складского назначения 3 - 5 класса;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей;

- автомойки;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- питомники растений;

- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- отделения полиции;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

П-4. Производственная зона 4-го класса

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунально-производственных предприятий и складских баз 4 класса, имеющих санитарно-защитную зону 100 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 4 класса;

- производственные предприятия 5 класса;

- объекты коммунально-складского назначения 4 - 5 класса;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;

- автомойки с количеством постов от 2 до 5;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- питомники растений;

- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- отделения полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

П-5. Производственная зона 5-го класса

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунально-производственных предприятий и складских баз 5 класса, имеющих санитарно-защитную зону 50 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 5 класса;

- объекты коммунально-складского назначения 5 класса;

- административные и офисные здания;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, большегрузного транспорта и легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- гостиницы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей с количеством постов от 2 до 10;

- автомойки с количеством до 2 постов;

- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

- питомники растений;

- ветеринарные приемные пункты;

- отделения полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- пожарные части;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

СХ-1. Сельскохозяйственная зона 2-го класса

Зона СХ-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции предприятий и производственных комплексов сельскохозяйственного назначения 2 класса, имеющих санитарно-защитную зону 500 м.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- свинофермы от 4 до 12 тыс. голов;

- фермы крупного рогатого скота от 1,2 до 2 тыс. коров и 6,0 тыс. ското-мест для молодняка;

- фермы овцеводческие;

- фермы коневодческие;

- звероводческие фермы (норки, лисы и др.);

- птицеводческие фермы от 100 тыс. до 400 тыс. кур-несушек и более 3 млн. бройлеров в год;

- склады для хранения ядохимикатов свыше 500 тонн;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и объекты розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- склады горюче-смазочных материалов;

- открытые хранилища биологически обработанной жидкой фракции навоза;

- закрытые хранилища навоза и помета;

- хранилища фруктов, овощей, зерна;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники;

- материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 (Сельскохозяйственная зона 2-го класса) не подлежат установлению.

СХ-2. Сельскохозяйственная зона 3-го класса

Зона СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции предприятий и производственных комплексов сельскохозяйственного назначения 3 класса, имеющих санитарно-защитную зону 300 м.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- фермы крупного рогатого скота менее 1,2 тыс. голов;

- фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов;

- фермы коневодческие;

- фермы птицеводческие от 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров в год;

- фермы кролиководческие;

- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений от 50 до 500 тонн;

- поля, подвергающиеся обработке пестицидами с применением тракторов;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- склады горюче-смазочных материалов;

- площадки для буртования помета и навоза;

- хранилища фруктов, овощей, зерна;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники;

- материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-2 (Сельскохозяйственная зона 3-го класса) не подлежат установлению.

СХ-3. Сельскохозяйственная зона 4-го класса

Зона СХ-3 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции предприятий и производственных комплексов сельскохозяйственного назначения 4 класса, имеющих санитарно-защитную зону 100 м.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- ветеринарные лечебницы;

- подсобные хозяйства (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;

- тепличные и парниковые хозяйства;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- склады горюче-смазочных материалов;

- склады для хранения минеральных удобрений и ядохимикатов до 50 тонн;

- цеха по приготовлению кормов;

- склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений;

- хранилища фруктов, овощей, зерна;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-3 (Сельскохозяйственная зона 4-го класса) не подлежат установлению.

СХ-4. Сельскохозяйственная зона 5-го класса

Зона СХ-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции предприятий и производственных комплексов сельскохозяйственного назначения 5 класса, имеющих санитарно-защитную зону 50 м.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- хранилища фруктов, овощей, зерна;

- подсобные хозяйства (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- предприятия общественного питания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки отдыха;

- материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

максимальный процент застройки подземного пространства - 100%;

максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) - 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Остальные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-4 (Сельскохозяйственная зона 5-го класса) не подлежат установлению.

СХ-5. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона СХ-5 выделена для обеспечения правовых условий использования территорий полей, огородов, садов, плодопитомников, предназначенных для выращивания овощных, зерновых культур, садовых деревьев и кустарников, содержания пасек.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции без применения пестицидов;

- луга, пастбища;

- огороды (без права возведения капитальных и некапитальных жилых строений);

- пасеки;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (кроме огородов), предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-5 (Зона сельскохозяйственных угодий) не подлежат установлению.

Предельные (максимальные) размеры земельных участков под огороды - 600 кв. м.

СХ-6. Зона ведения коллективного садоводства

Зона СХ-6 выделена для обеспечения правовых условий использования территорий в целях ведения коллективного садоводства, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коллективные сады;

- сады, огороды, садовые дома;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);

- индивидуальные бани;

- надворные туалеты;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м выше по потоку грунтовых вод);

- помещения для охраны коллективных садов;

- площадки для сбора мусора;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

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

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);

- объекты торговли общей площадью не более 150 кв. м;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- предприятия общественного питания.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | м | 200 - 1000 |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | 3 |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи) | Этаж/м | 3/12 |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону). | % | 30 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |

СХ-7. Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства индивидуальной и блокированной жилой застройки)

Зона СХ-7 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции территорий, используемых в целях ведения коллективного садоводства, а также отдыха и возможные к переводу в зону индивидуальной и блокированной жилой застройки в соответствии с утвержденными планом реализации Генерального плана муниципального образования город Каменск-Уральский и документации по планировке территории при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коллективные сады;

- мачты и башни связи, предназначенные для размещения технологического оборудования (при наличии санитарно-эпидемиологического заключения);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки хозяйственные, площадки для отдыха и (или) спортивных занятий, теннисные корты;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей (в т.ч. гостевые);

- отдельно стоящие, встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);

- индивидуальные бани;

- надворные туалеты;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м выше по потоку грунтовых вод);

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- общественные резервуары для хранения воды;

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

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты бытового обслуживания населения;

- лечебно-профилактические учреждения;

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

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

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- досуговые центры;

- библиотеки;

- общественные бани, сауны;

- отделения связи;

- кредитно-финансовые учреждения;

- отделения полиции;

- автошколы;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- ветлечебницы без содержания животных;

- открытые наземные автостоянки для кратковременного и временного хранения автомобилей перед объектами административного, общественного, спортивного, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого видов использования.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | м | 200 - 1000 |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | 3 |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (включая цокольный и мансардный этажи) | Этаж/м | 3/12 |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону) | % | 30 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |

Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Р-1. Зона городских лесов, лесопарков

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- естественные лесные массивы;

- лесопарки;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки и сооружения для отдыха и спортивных занятий;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха и спорта;

- малые архитектурные формы;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- временные объекты торговли и обслуживания (киоски, павильоны);

- объекты религиозного назначения (часовни, молельные дома и т.п.);

- лыжные базы;

- тренировочные базы, конноспортивные базы;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- лодочные и спасательные станции;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- общественные туалеты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 не подлежат установлению.

Р-2. Зона городских парков, скверов, садов, бульваров

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования внутригородского озеленения общего пользования и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;

- скверы;

- сады;

- бульвары;

- аллеи;

- лодочные и спасательные станции;

- пляжи;

- речные причалы;

- естественные лесные массивы;

- объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, водозаборы);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки и сооружения для отдыха и спортивных занятий;

- открытые эстрады;

- танцплощадки;

- аттракционы;

- малые архитектурные формы;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- предприятия общественного питания;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли и обслуживания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-2 не подлежат установлению.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного, водного законодательства, а также законодательства об особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с требованиями указанного законодательства.

Р-3. Зона рекреации

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лугов, лугопарков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- луга;

- лугопарки;

- лодочные и спасательные станции;

- пляжи;

- речные причалы;

- естественные лесные массивы;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, площадки и сооружения для отдыха и спортивных занятий;

- малые архитектурные формы;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- предприятия общественного питания;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сбора мусора;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли и обслуживания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-3 не подлежат установлению.

Правовой режим территорий, на которые распространяется действие лесного законодательства, определяется в соответствии с требованиями лесного законодательства.

Р-4. Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей

Зона Р-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов и сооружений рекреационного назначения и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гостиницы;

- санаторно-профилактические учреждения;

- базы и дома отдыха;

- туристические базы;

- спортивные базы и лагеря отдыха;

- тренировочные базы, конноспортивные базы, лыжные базы;

- водо- и грязелечебницы;

- лодочные и спасательные станции;

- пляжи;

- речные причалы;

- естественные лесные массивы;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- объекты обслуживания персонала;

- площадки детские, площадки и сооружения для отдыха и спортивных занятий;

- малые архитектурные формы;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- предприятия общественного питания;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреаций (с бассейном или без), бассейны;

- материальные склады;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- общественные туалеты;

- площадки для сбора мусора;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для персонала;

- временные объекты торговли и обслуживания.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И

ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование параметра | Единица измерения | Размер |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | м | [<\*>](#P3057) |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | м | [<\*\*>](#P3058) |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | м | 64 |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (кроме объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону) | % | 40 |
| Максимальный процент застройки для объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.) |  | 100 |
| Максимальный процент застройки подземного пространства |  | 100 |

--------------------------------

<\*> Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства, размещение которых допускается в территориальной зоне Р-4, определяются документацией по планировке территории.

<\*\*> Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории, наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.

Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (кроме огородов), предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон специального назначения не подлежат установлению.

С-1. Зона военных и режимных территорий

Зона С-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции военных и режимных объектов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- станции связи;

- военные училища;

- воинские части;

- испытательские полигоны;

- радиолокационные станции;

- учебные центры, базы;

- базы и учебные центры Министерства чрезвычайных ситуаций РФ;

- отделения полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- таможенные терминалы;

- административные здания;

- учреждения исполнения наказания;

- ретрансляторы;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;

- площадки для сбора мусора;

- вспомогательные сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимного объекта;

- материальные склады;

- объекты пожарной охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей;

- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению служебного автотранспорта;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома и общежития;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, надземные, полуподземные и подземные автостоянки (паркинги);

- автозаправочные станции для легкового автотранспорта;

- мемориальные объекты;

- культовые объекты;

- объекты торговли;

- объекты культуры;

- спортивно-оздоровительные объекты.

С-2. Зона специальная утилизационная

Зона С-2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов, связанных с утилизацией твердых бытовых отходов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- полигон твердых бытовых отходов;

- объекты переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов;

- снегосвалка;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты бытового обслуживания персонала;

- вспомогательные сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

С-3. Зона производственная утилизационная

Зона С-3 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов, связанных с утилизацией отходов производственного характера.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- шламоотстойники;

- шламоотвалы;

- шламополя;

- золоотвалы;

- полигон промышленных отходов;

- объекты переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты бытового обслуживания персонала;

- вспомогательные сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

С-4. Зона санитарно-защитного озеленения

Зона С-4 выделена для обеспечения правовых условий использования территории санитарно-защитного озеленения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- древесно-кустарниковые насаждения;

- естественные лесные массивы;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

Условно разрешенные виды использования:

- административные, офисные здания;

- предприятия общественного питания;

- отдельно стоящие торговые комплексы и центры, рынки оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- коммунально-складские и промышленные предприятия с санитарно-защитной зоной меньше, чем граница зоны С-4;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- автозаправочные станции для легкового автотранспорта;

- станции технического обслуживания легковых автомобилей;

- мойка автомобилей, шиномонтаж;

- пожарные депо;

- открытые наземные автостоянки для кратковременного и временного хранения автомобилей;

- наземные автостоянки (гаражи) боксового типа;

- отдельно стоящие полуподземные и подземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- отдельно стоящие надземные автостоянки (паркинги) легковых автомобилей;

- гаражи грузовых и специальных автомобилей.

С-5. Зона мемориальная

Зона С-5 выделена для обеспечения сохранения и реконструкции существующих мемориальных комплексов, создания новых мемориальных комплексов, в том числе в честь памятных событий.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- мемориальные комплексы;

- кладбища традиционного захоронения;

- закрытые кладбища;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону (тепловые пункты, газораспределительные пункты, центральные распределительные пункты, трансформаторные подстанции, насосные станции и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;

- залы ритуальных услуг;

- мастерские по изготовлению предметов ритуального назначения;

- малые архитектурные формы;

- культовые объекты;

- временные объекты торговли и обслуживания;

- объекты обслуживания персонала;

- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- общественные туалеты;

- открытые наземные автостоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Статья 35. Иные территории

1. На схеме градостроительного зонирования территории, помимо территориальных зон отображены следующие территории:

- территории общего пользования;

- территории существующей жилой застройки, существующих коллективных садов, территорий рекреационного, рекреационно-ландшафтного назначения, территорий курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей, территорий сельскохозяйственного использования, попадающие в санитарно-защитную зону;

- полоса отвода железной дороги и федеральной автомобильной дороги.

2. Использование земельных участков в границах территории общего пользования, полосы отвода железной дороги и федеральной автомобильной дороги определяется в соответствии с пунктом 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования, полосы отвода железной дороги и федеральной автомобильной дороги и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными [частью II](#P580) настоящих Правил.

3. Использование земельных участков в границах территории существующей жилой застройки, существующих коллективных садов, территории рекреационного, рекреационно-ландшафтного назначения, территории курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей, территории сельскохозяйственного использования, попадающих в санитарно-защитную зону, регулируется градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, описание которых содержится в [статье 37](#P3236) настоящих Правил.

Статья 36. Ограничения на использование территории по условиям охраны водных объектов

1. На схеме границ зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов представлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- береговые полосы водных объектов;

- водоохранные зоны водных объектов;

- прибрежные защитные полосы.

2. Береговая полоса предназначена для обеспечения доступа каждому гражданину к водным объектам общего пользования и является территорией общего пользования.

Разрешенным использованием является использование (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около водных объектов, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

3. Водоохранные зоны выделяются в целях предотвращения загрязнения. Засорения, заиления водных объектов (морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ) и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) 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;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

5. Прибрежная защитная полоса водного объекта устанавливается для защиты водных объектов от загрязнений, вызванных хозяйственной и иной деятельностью.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными [частью 3](#P3215) настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Статья 37. Ограничения на использование территории по санитарно-гигиеническим условиям

1. На схеме границ зон действия ограничений по использованию территорий по санитарно-гигиеническим условиям отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны;

- зоны электромагнитных излучений ЛЭП.

2. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний, определенных [главой 5](#P414) настоящих Правил.

3. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- жилая застройка;

- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- спортивные сооружения, детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- предприятия 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.

Санитарно-защитная зона или ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Статья 38. Ограничения на использование территории по условиям охраны объектов культурного наследия

1. На схеме границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- территория объектов культурного наследия;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- защитные зоны объектов культурного наследия.

2. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ).

Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, режим использования территории объекта культурного наследия определяется проектом границ территории объекта культурного наследия, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ.

3. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны определяются проектом зон охраны объекта культурного наследия, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ.

4. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника - на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля - на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных настоящей статьей, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

5. Требования к установлению границ защитных зон объектов культурного наследия применяются:

1) в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) до дня вступления в силу Федерального закона от 05 апреля 2016 года N 95-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и статью 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости", - со дня его вступления в силу, за исключением таких объектов культурного наследия, для которых определены в установленном порядке зоны охраны либо которые находятся в границах предусмотренных пунктом 1 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ;

2) в отношении объектов культурного наследия, включенных в реестр после дня вступления в силу Федерального закона от 05 апреля 2016 года N 95-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и статью 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости", - со дня вступления в силу актов органов исполнительной власти о включении объектов культурного наследия в реестр.

В отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, требования к установлению границ защитной зоны не применяются в случае расположения такого объекта в границах предусмотренных пунктом 2 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ зон охраны другого объекта культурного наследия либо в границах предусмотренной пунктом 1 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Положение [абзаца первого пункта 4](#P3268) настоящей статьи, предусматривающее запрет строительства объектов капитального строительства и их реконструкции, связанной с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), не применяется к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 05 апреля 2016 года N 95-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и статью 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости", в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.04.2017 N 130 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 22.03.2017 N 111 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 16.11.2016 N 41 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 20.07.2016 N 595 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 16.12.2015 N 517 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 18.03.2015 N 406 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 20.08.2014 N 324 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.03.2014 N 261 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 25.12.2013 N 238 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 04.09.2013 N 190 в часть III внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.01.2011 N 309 в часть III внесены изменения.

Часть III. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Приложение 1

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 22.03.2017 N 111 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 16.11.2016 N 41 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 20.07.2016 N 595 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 29.10.2015 N 491 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 21.05.2014 N 288 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.06.2013 N 162 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 22.05.2013 N 139 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 20.03.2013 N 98 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 20.02.2013 N 74 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.12.2012 N 55 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 05.12.2012 N 37 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 14.11.2012 N 17 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 19.09.2012 N 568 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 27.06.2012 N 526 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 18.04.2012 N 488 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 14.03.2012 N 465 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 26.10.2011 N 415 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 25.05.2011 N 353 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 27.04.2011 N 339 в Схему градостроительного зонирования территории внесены изменения.

СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Список изменяющих документов

(в ред. Решений Городской Думы г. Каменска-Уральского от 23.11.2011 N 432,

от 18.04.2012 N 488, от 19.09.2012 N 568, от 21.05.2014 N 288,

от 29.10.2015 N 491, от 16.11.2016 N 41, от 22.03.2017 N 111,

с изм., внесенными Решениями Городской Думы г. Каменска-Уральского

от 27.04.2011 N 339, от 25.05.2011 N 353, от 26.10.2011 N 415,

от 14.03.2012 N 465, от 27.06.2012 N 526, от 14.11.2012 N 17,

от 05.12.2012 N 37, от 26.12.2012 N 55, от 20.02.2013 N 74,

от 20.03.2013 N 98, от 22.05.2013 N 139, от 26.06.2013 N 162)

Рисунок не приводится.

Приложение 2

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 16.11.2016 N 41 в Схему границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия внесены изменения.

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ

ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Список изменяющих документов

(в ред. Решения Городской Думы г. Каменска-Уральского от 16.11.2016 N 41)

Рисунок не приводится.

Приложение 3

Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского от 14.11.2012 N 17 в Схему границ действия ограничений по использованию территорий по санитарно-гигиеническим условиям внесены изменения.

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

ТЕРРИТОРИЙ ПО САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ

Список изменяющих документов

(с изм., внесенными Решением Городской Думы г. Каменска-Уральского

от 14.11.2012 N 17)

Рисунок не приводится.

Приложение 4

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ

ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Рисунок не приводится.