

23 декабря 2009 г.

№ 850 - 65

г. Невинномысск

Об утверждении Правил землепользования
и застройки муниципального образования
городского округа – города Невинномысска

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», рассмотрев проект решения Думы города Невинномысска «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа – города Невинномысска», внесенный главой города Невинномысска, Дума города Невинномысска

РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа – города Невинномысска согласно приложению.
2. Признать утратившими силу решения Думы города Невинномысска:
 - от 28.10.2005 № 125-86 «Об утверждении Правил застройки города Невинномысска»;
 - от 03.05.2007 № 244-25 «Об утверждении в новой редакции Правил землепользования на территории муниципального образования городского округа – города Невинномысска».

Глава города Невинномысска

К.К. Храмов

Приложение
к решению Думы
города Невинномысска
от 23 декабря 2009 г.
№ 850-65

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА – ГОРОДА
НЕВИННОМЫССКА**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки города Невинномысска

1. Настоящие Правила вводятся в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков, создания наиболее благоприятных условий в развитии социальной и инженерной инфраструктуры города, стимулирования поступлений дополнительных средств в городской бюджет, обеспечения гарантий в защите прав собственников, землевладельцев и землепользователей, а также упорядочения процедуры регистрации права пользования землей, и обязательны для исполнения гражданами (физическими лицами) и юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность в сфере землепользования на территории муниципального образования городского округа – города Невинномысска (далее – город Невинномыссск).

2. Правила землепользования и застройки города Невинномысска (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования.

3. Правила и внесение в них изменений утверждаются Думой города Невинномысска.

4. Правила разработаны на основании федеральных и краевых нормативных правовых актов, муниципальных правовых актов города Невинномысска.

5. Вопросы землепользования, не урегулированные настоящими Правилами, регулируются законодательством Российской Федерации, законами Ставропольского края. В случае противоречия настоящих Правил федеральному законодательству, законам Ставропольского края применяется последнее.

Статья 2. Основные цели разработки Правил

1) Создание условий для устойчивого развития территории города Невинномысска, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- 2) создание условий для планировки территории города Невинномысска;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, застройки и землепользования;
- 6) обеспечение эффективного контроля использования земельных участков в городе Невинномысске, строительства и реконструкции зданий и сооружений на их территории.

Статья 3. Соотношение Правил с Генеральным планом города Невинномысска и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе генерального плана города Невинномысска.

2. В случае внесения изменений в генеральный план города соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана, настоящих Правил и не должна им противоречить.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

иными муниципальными правовыми актами города Невинномысска по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Структура Правил

Правила включают в себя:

1. Общие положения, включающие в себя порядок применения Правил и внесения изменений в указанные Правила.

3. Положение о регулировании земельных отношений.

2. Карту градостроительного зонирования.

3. Градостроительные регламенты.

Статья 5. Основные термины

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

Архитектурно-строительное проектирование – подготовка проектной документации, осуществляемая применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям, применительно к которым устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

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.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Граница санитарно-защитной зоны (СЗЗ) – линия, ограничивающая специальную территорию с особым режимом использования или максимальную из плановых проекций пространства, за пределами которых нормируемые

факторы воздействия не превышают установленные санитарно-гигиенические нормативы.

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

Заказчик – уполномоченное на то инвесторами физическое и юридическое лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционных проектов.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

Зонирование (градостроительное зонирование) – деление территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Изменение вида использования объектов недвижимости – изменение вида использования земельного участка или строения/сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или снос существующих строений/сооружений, экскавация или бурение (кроме как с целью взятия образцов) грунта, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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 города.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обос-

нованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере градостроительства систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Киоск – одноэтажное сооружение общей площадью до 20 м², предназначенное для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения.

Количество этажей – число этажей, включающее все надземные (в том числе мансардные), подвальные, цокольные, подземные (этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения) и технические этажи здания.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства – освоение территории для жилищного строительства, проводимое с целью формирования полноценной комфортной жилой среды в виде комплекса мероприятий по подготовке документации по планировке территории, определённой для комплексного освоения в целях жилищного строительства, выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры, осуществлению жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными градостроительными регламентами.

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

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 и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Межевание – комплекс работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проекте и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные (максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей (наибольшей) площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне в соответствии с действующим законодательством.

Многоквартирный жилой дом – жилое здание, состоящее из одной или нескольких блок–секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и внеквартирные помещения общего пользования, каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, а также каждая из которых имеет общие инженерные системы.

Многоквартирный жилой дом малой этажности – многоквартирный дом с количеством этажей не более чем три, состоящее из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и внеквартирные помещения общего пользования, каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, а также каждая из которых имеет общие инженерные системы.

Объекты земельных отношений:

1. Земля как природный объект и природный ресурс;
2. Земельные участки;
3. Части земельных участков.

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

Озелененная территория – территория, занятая лесами, лесопарками, парками, скверами, бульварами, используемая для отдыха населения и выполняющая рекреационные, санитарно-гигиенические и эстетические функции.

Особо охраняемая природная территория – территория земной, водной поверхности и воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично из хозяйственного использования, и для которой установлен особый режим охраны.

Павильон (торговый) – оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правообладатель земельного участка – физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок – правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования, правом пожизненного наследуемого владения или правом безвозмездного срочного пользования.

Предприятие – объект хозяйственной деятельности, связанный с производством.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проектная документация – документация, подготавливаемая применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности таких объектов. Проектная документация содержит материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, используется для получения разрешения на строительство и в производстве строительных работ после ее согласования в установленном порядке.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией города и физическим или юридическим лицом.

Публичные слушания – форма реализации прав граждан, проживающих на территории города (жителей города) на осуществление местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения и других общественно значимых вопросов.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Среда обитания – совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека.

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

Субъекты градостроительных отношений – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Территориальные зоны – территория, применительно к которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлен градостроительный регламент.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Технический регламент – документ, определяющий основные положения технического регулирования и устанавливающий обязательные для применения и исполнения общие требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Участники земельных отношений – на территории города Невинномысска участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальное образование.

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими) в соответствии с действующим законодательством.

Этажность здания – число надземных этажей, включающее все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отмет-

ки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включается. При различном числе этажей в разных частях здания этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Этап строительства – строительство одного из объектов комплекса, строительство которого планируется осуществлять на одном земельном участке, или части объекта, если такой объект или такая часть объекта могут быть введены в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов или иных частей этого объекта на этом участке.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРАВИЛ (ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА) И РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА

Статья 6. Порядок подготовки Правил (внесения изменений в Правила)

1. Подготовка Правил осуществляется администрацией города Невинномысска по решению главы города Невинномысска в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В случае внесения изменений в Правила администрация города Невинномысска руководствуется положениями статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В целях подготовки проекта Правил главой города Невинномысска создается комиссия.

4. По проекту Правил (проекту внесения изменений в Правила) проводятся публичные слушания.

5. По результатам публичных слушаний глава города Невинномысска принимает решение о направлении проекта Правил (внесения изменений в Правила) с обязательными приложениями, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации, для утверждения в Думу города Невинномысска или на доработку в администрацию города Невинномысска.

Статья 7. Порядок утверждения Правил (внесения изменений в Правила)

1. Правила (внесение изменений в Правила) утверждаются Думой города Невинномысска. Обязательными приложениями к проекту Правил (внесение изменений в Правила) являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Дума города Невинномысска по результатам рассмотрения проекта Правил (внесения изменений в Правила) и обязательных приложений к нему может:

утвердить Правила (внесение изменений в Правила);
направить проект Правил (внесение изменений в Правила) главе города Невинномысска на доработку по результатам публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила (внесение изменений в Правила) подлежат официальному опубликованию (обнародованию) и размещаются на официальном сайте города Невинномысска в сети Интернет.

Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты города Невинномысска по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих правил, являются действительными.

Статья 9. Комиссия по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города Невинномысска

1. Комиссия по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города Невинномысска (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе города Невинномысска.

2. Комиссия формируется на основании постановления администрации города Невинномысска и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о комиссии по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города Невинномысска и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

3. Комиссия для реализации своих целей:

1) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов;

2) рассматривает заявки на строительство и изменение видов разрешенного использования объектов недвижимости;

3) осуществляет подготовку и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории г. Невинномысска;

4) осуществляет подготовку заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений главы города Невинномысска, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила землепользования и застройки, а также проектов нормативных

правовых актов местного самоуправления, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил;

б) осуществляет иные функции в соответствии с настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами города Невинномысска.

4. Комиссию возглавляет председатель, который руководит ее деятельностью и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на нее законодательством о градостроительной деятельности полномочий.

5. Персональный состав Комиссии утверждается главой города Невинномысска, из числа членов Комиссии назначается заместитель председателя и секретарь Комиссии.

6. Члены комиссии обязаны посещать заседания Комиссии и осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

7. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим. Комиссия собирается на свои заседания по мере необходимости.

8. Заседание Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

9. Повестка дня заседания Комиссии и регламент ее работы утверждаются председателем Комиссии либо по его поручению заместителем председателя.

10. Решения Комиссии оформляются протоколом, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем комиссии. К протоколу могут прилагаться копии материалов, связанных с вопросами, рассматриваемыми на заседании.

11. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать заверенные копии протоколов.

12. На заседания Комиссии по мере необходимости могут приглашаться представители советов территориального общественного самоуправления (далее – СТОС) города, собственники смежных земельных участков, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА

Статья 10. Состав земель города Невинномысска

В состав земель города Невинномысска входят земельные участки в границах города Невинномысска, относящиеся к территориальным зонам, градостроительный регламент которых устанавливается настоящими Правилами.

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления города Невинномысска в области земельных отношений

К полномочиям органов местного самоуправления (Думы города Невинномысска, главы города Невинномысска, администрации города Невинномысска) в области земельных отношений относятся:

- управление и распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Статья 12. Вещные права на земельные участки на территории города Невинномысска

1. Вещными правами на землю согласно Конституции Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации являются:

- право собственности на землю;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- право пожизненно наследуемого владения земельным участком;
- право аренды земельного участка;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- право безвозмездного срочного пользования земельным участком.

2. Граждане и юридические лица приобретают права на земельные участки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 13. Право собственности на землю

1. Земельные участки в границах города Невинномысска могут находиться в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и собственности граждан и юридических лиц (частной собственности).

2. В муниципальной собственности города Невинномысска находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Ставропольского края;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретённые по основаниям, установленным гражданским законодательством.

3. Собственность на землю граждан и юридических лиц.

3.1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с действующим законодательством не могут находиться в частной собственности.

4. Право собственности на землю граждан.

4.1. Земельные участки передаются в собственность граждан за плату или бесплатно. Порядок предоставления в собственность граждан земельных участков определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ставропольского края, постановлениями главы города, решениями Думы города Невинномысска.

4.2. Если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, этот гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или других документах, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Принятие главой города Невинномысска соответствующих решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

В случае, если указанный в настоящем пункте земельный участок был предоставлен гражданину на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, с момента государственной регистрации права собственности на такой земельный участок, право пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования прекращается.

4.3. Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 06.03.90 г. № 1305-1 «О собственности в СССР», до 01 июля 1990 года, но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право приобрести бесплатно указанные земельные участки в собственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Право на получение льгот по предоставлению земли в собственность бесплатно приобретается в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами Ставропольского края.

4.5. Предоставление земельного участка из земель государственной собственности для последующего присоединения к существующему земельному участку, находящемуся в собственности граждан, производится за плату.

При этом площадь земельного участка, предоставляемого для последующего присоединения к существующему земельному участку, не может превышать минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, установленные законами Ставропольского края и настоящим Положением.

Стоимость одного квадратного метра земельного участка, предоставляемого для последующего присоединения к существующему земельному участку, определяется десятикратной ставкой земельного налога на момент оплаты.

4.6. Определение долей в праве общей долевой собственности на земельный участок может быть установлено законом.

5. Право собственности на землю юридических лиц.

5.1. Юридические лица вправе приобретать земельные участки в собственность только за плату, за исключением случаев, установленных Федеральными законами и законами Ставропольского края.

5.2. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность, устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с настоящими Правилами и Правилами застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

5.3. Юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления, обязаны переоформить право постоянного бессрочного пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию в соответствии со сроками, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Реконструкция объекта недвижимости, предполагающая увеличение площади земельного участка, предоставленного ранее в собственность, допускается только при соответствующем обосновании необходимости такого увеличения.

Заключение об обоснованности увеличения земельного участка производится комиссией по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города, состав которой утверждается постановлением главы города Невинномысска с обязательным включением в него представителей Думы города.

Увеличение площади земельного участка, находящегося в собственности, в результате реконструкции объекта недвижимости производится за плату.

Стоимость одного квадратного метра дополнительной площади земельного участка определяется десятикратной ставкой земельного налога на момент оплаты.

Статья 14. Аренда земельных участков

1. Земельные участки предоставляются в аренду гражданам и юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законами Ставропольского края и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Арендаторы объектов нежилого фонда, в том числе встроенно-пристроенных помещений муниципальной собственности, заключают договоры аренды соответствующих земельных участков, на которых расположены указанные объекты.

3. Реконструкция объекта недвижимости, предполагающая увеличение площади земельного участка, предоставленного ранее в аренду, допускается только при соответствующем обосновании необходимости такого увеличения.

Заключение об обоснованности увеличения земельного участка и решение об увеличении площади арендуемого земельного участка в связи с реконструкцией производится на основании мотивированного заключения комиссии по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города, состав которой утверждается постановлением главы города Невинномысска с обязательным включением в него представителей Думы города.

Увеличение площади арендуемого земельного участка в связи с реконструкцией объекта недвижимости производится за плату.

Стоимость одного квадратного метра дополнительной площади арендуемого участка определяется десятикратной ставкой земельного налога на момент оплаты.

Стоимость одного квадратного метра дополнительной площади арендуемого земельного участка для муниципальных предприятий определяется двукратной ставкой земельного налога на момент оплаты.

4. Предоставление земельных участков для обустройства летних площадок для выносной торговли и обслуживания посетителей, за исключением земельных участков, прилегающих к объектам муниципальной собственности, предоставляемых в аренду, осуществляется путем продажи права их аренды с

торгов (конкурсов или аукционов) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Арендаторам объектов нежилого фонда, в том числе встроенно-пристроенных помещений, относящихся к муниципальной собственности, предоставление в аренду прилегающих к арендуемым объектам земельных участков, передаваемых для организации летних площадок для выносной торговли и обслуживания посетителей, а также реконструкции объектов осуществляется без торгов в соответствии с условиями договора аренды объекта нежилого фонда и проектной документацией.

В этом случае заказчиком проектной документации выступает комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномыска.

6. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для нового строительства объектов недвижимости (кроме строительства объектов на земельных участках, входящих в зону регионального индустриального (технологического) парка) и земельных участков, отводимых для реализации приоритетных инвестиционных проектов города Невинномыска, осуществляется путем продажи земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков с торгов (конкурсов или аукционов) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для строительства объектов в зоне регионального индустриального (технологического) парка и для реализации приоритетных инвестиционных проектов города Невинномыска осуществляется с предварительным согласованием места размещения объекта в аренду без проведения торгов в соответствии со статьями 30, 32 Земельного кодекса, действующим законодательством Ставропольского края.

Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для размещения временных, некапитальных объектов (за исключением мест размещения нестационарной сезонной торговли) осуществляется путем продажи права на заключение договоров аренды таких земельных участков с торгов (конкурсов или аукционов) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Земельные участки для жилищного строительства предоставляются на торгах в форме открытого аукциона.

В случае, если аукцион по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства признан несостоявшимся по причине участия в аукционе менее двух участников, единственный участник аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка. В этом случае договор купли-продажи заключается с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

7. Перевод временных, некапитальных объектов в капитальные строения, земельные участки под которыми предоставлены в аренду, допускается только

при положительном решении комиссии по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города.

Увеличение площади арендуемого земельного участка в связи с переводом некапитального объекта в капитальное строение производится за плату.

Стоимость одного квадратного метра дополнительной площади арендуемого участка определяется десятикратной ставкой земельного налога на момент оплаты.

8. При переходе права собственности на временные некапитальные строения (сооружения), расположенные на земельных участках, предоставленных в аренду, переоформление права аренды на такие земельные участки производится на основании положительного заключения Управления архитектуры и градостроительства администрации города Невинномысска о возможности переоформления прав на земельные участки.

9. Гражданам, не имеющим земельных участков, выделенных ранее для ведения огородничества, земельные участки для огородничества могут предоставляться в аренду сроком до одного года. Договор аренды заключается на основании постановления главы города о предоставлении в аренду земельного участка и кадастрового паспорта земельного участка с условием запрета посадки на данном участке зданий, строений, сооружений и высаживания многолетних насаждений.

10. Для приобретения прав на неделимый земельный участок граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на землях, находящихся в государственной или в муниципальной собственности, совместно обращаются в комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта.

В случае, если совместное обращение невозможно, земельный участок предоставляется по обращению одного из собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на нём, в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора заинтересованным лицам с обязательным включением в договор аренды условия согласия сторон на вступление в договор иных правообладателей помещений в этом здании.

При этом расчет арендной платы за земельный участок производится пропорционально доле заявителя в праве собственности на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке.

При невозможности заключения договора аренды указанным образом (наличие ранее заключенных и действующих на период обращения заявителя договоров аренды на части земельного участка) с заявителем возможно заключение договора аренды земельного участка на срок не более одного года с условием взаимного обязательства сторон о принятии действий по подготовке и заключению долгосрочного договора аренды на весь земельный участок до истечения срока действия договора краткосрочной аренды земли.

Заявитель обязан представить доказательства заблаговременного направления извещений заинтересованным лицам о своём намерении переоформить права на земельный участок по собственному обращению, за счёт своих средств.

11. На территории муниципального образования городского округа – города Невинномысска устанавливаются следующие сроки предоставления земельных участков в аренду гражданам и юридическим лицам:

11.1. Гражданам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, и юридическим лицам:

- для строительства – 5 лет;
- для установки нестационарных объектов и иных временных (некапитальных) сооружений – до 3 лет;
- под существующими объектами недвижимости, а также в случае заключения договора с множественностью лиц на стороне арендатора – до 5 лет.

11.2. Гражданам для строительства объектов:

- индивидуальной жилой застройки, предоставляемой в соответствии с градостроительной документацией и планами застройки территорий, – до 4-х лет;

- для строительства капитальных гаражей – до 3-х лет.

11.3. Гражданам под существующими объектами недвижимого имущества:

- для индивидуальной жилой застройки – 49 лет;
- для эксплуатации капитальных гаражей – 5 лет;
- для садоводства – 5 лет.

11.4. Гражданам для установки:

- металлических гаражей в гаражных кооперативах – до 5 лет;
- металлических гаражей на внутриквартальной территории – до 3-х лет.

12. Сроки предоставления земельных участков в аренду для эксплуатации временных, некапитальных сооружений, а также для земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, определяются главой города Невинномысска по заключению Управления архитектуры и градостроительства администрации города Невинномысска индивидуально в зависимости от градостроительных регламентов и сервитутов.

Статья 15. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками на территории города Невинномысска

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

5. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставляется юридическим лицам, указанным в пункте 1. статьи 14 настоящих Правил, на основании постановления главы города Невинномыска.

Статья 16. Пожизненное наследуемое владение земельными участками на территории города Невинномыска

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса не допускается.

2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

3. Граждане, которым перешло право пожизненного наследуемого владения на земельный участок по наследству, вправе приобрести его в собственность бесплатно только после регистрации права пожизненного наследуемого владения в установленном законом порядке.

Статья 17. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) на территории города Невинномыска

1. Глава города Невинномыска имеет право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим гражданам и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования третьими лицами указанными земельными участками в связи с обеспечением общественных нужд. Публичный сервитут устанавливается постановлением главы города Невинномыска в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются приложением к документам, удостоверяющим права граждан и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового учета.

3. Указанные ограничения устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

4. При предоставлении земельного участка в аренду ограничения прав пользования землей указываются в договоре аренды земельного участка.

5. Частный сервитут устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 18. Безвозмездное срочное пользование земельными участками на территории города Невинномысска

1. Земельные участки предоставляются в безвозмездное срочное пользование в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Из земель, находящихся в муниципальной собственности, земельные участки могут быть предоставлены в безвозмездное срочное пользование юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 14 настоящих Правил, на срок не более одного года.

Статья 19. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (аренду), составляют для ведения:

- для индивидуального жилищного строительства – от 500 до 1500 кв. м;
- для ведения личного подсобного хозяйства – от 500 до 1500 кв. м;
- для строительства гаража – от 15 до 40 кв. м.

Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (аренду), не применяются в случаях:

- формирования земельного участка из земель государственной собственности, предоставляемого для последующего присоединения к существующему земельному участку, предназначенному для индивидуального жилищного строительства, находящемуся в собственности граждан, при этом площадь формируемого земельного участка не может превышать 500 кв. м;

- раздела земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, при выделении жилых строений в самостоятельные домовладения с земельными участками, при условии, что площадь вновь образуемых земельных участков не может быть менее 200 кв. м.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, считаются равными установленным минимальным размерам земельных участков для соответствующих целей предоставления.

Статья 20. Прекращение прав на землю

Прекращение прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Статья 21. Использование земельных участков

1. Земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам в соответствии с настоящими Правилами, должны использоваться в строгом соответствии с их разрешенными видами использования.

2. При нерациональном использовании земли, при использовании земли не в соответствии с его целевым назначением, а также способом, приводящим к порче земли, при систематическом не внесении платежей за землю, право собственности, пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, его аренда и иные виды землепользования могут быть прекращены, а земельный участок изъят в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3. Контроль за использованием земель осуществляется в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле на территории города Невинномыска, утвержденным решением Думы города Невинномыска.

Статья 22. Ответственность за нарушения в области охраны и использования земель

За нарушения в области охраны и использования земель граждане и юридические лица подвергаются административной, уголовной, дисциплинарной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА ПО ПРОЕКТАМ ДОКУМЕНТОВ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 23. Организация и проведение публичных слушаний на территории города Невинномыска по проектам документов в области градостроительной деятельности

1. Организация и проведение публичных слушаний на территории города Невинномыска регламентируется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Невинномыске, утвержденным Думой города Невинномыска.

2. Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Невинномыске по проектам документов в области градостроительной деятельности (далее – Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний на территории города Невинномыска по проекту правил землепользования и застройки (внесению изменений в Правила); по проекту планировки территории и межевания территории; по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; по вопросу о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участ-

ка или объекта капитального строительства; по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЮРИДИЧЕСКИМИ И ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 24. Общие положения об изменении видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков юридическими и физическими лицами

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

2. Реконструкция, указанных в части 1 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.

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

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

5. В случаях, когда изменение вида использования недвижимости не связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо письменное

уведомление администрации города, органов пожарного надзора города, санитарно-эпидемиологического надзора города о намерении и факте изменения одного вида использования недвижимости на другой. В случаях, когда такое изменение связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также уведомление соответствующих органов о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой

6. При этом, в случае строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, новый вид использования, который является условным разрешенным для данной территориальной зоны, устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами.

7. Изменение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства может производиться по двум вариантам:

1) изменение видов использования влечет за собой возведение нового объекта капитального строительства или реконструкцию объекта капитального строительства, его капитальный ремонт, в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

2) изменение видов использования влечет за собой капитальный ремонт, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Статья 25. Порядок изменения видов разрешенного использования недвижимости, влекущих за собой строительство или реконструкцию объекта капитального строительства или его капитальный ремонт, в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта

1. В случае, если намерения застройщика по изменению видов использования недвижимости, указанных в градостроительном регламенте, предполагают возведение нового объекта капитального строительства или реконструкцию объекта капитального строительства, его капитальный ремонт, в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, то осуществление таких намерений предусматривает следующие действия:

1) рассмотрение вопроса о возможности строительства или реконструкции на комиссии по выбору и обследованию земельных участков для строительства и реконструкции объектов на территории города Невинномыска;

2) подготовку градостроительного плана земельного участка (в случае, если отсутствует градостроительный план);

3) получение технических условий в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- 4) проведение инженерных изысканий для размещения объекта капитального строительства;
- 5) подготовку проектной документации на объект капитального строительства (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации);
- 6) для индивидуального жилищного строительства подготовка схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта;
- 7) прохождение согласования и государственной экспертизы проектной документации в порядке и случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 8) получение разрешения на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) в порядке, установленном постановлением главы города Невинномыска и Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 9) осуществление строительства объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, техническими регламентами;
- 10) ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с порядком, утвержденным постановлением главы города Невинномыска и действующим законодательством Российской Федерации.

2. В случае, если вид использования земельного участка или объекта капитального строительства соответствует условно разрешенному виду использования, установленному в градостроительном регламенте, до выполнения действий, указанных в части 1 настоящей статьи, необходимо пройти процедуры получения разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

Статья 26. Порядок изменения видов разрешенного использования недвижимости, влекущих за собой капитальный ремонт объектов капитального строительства, в случае, если при его проведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства

1. В случае, если намерения застройщика по изменению видов использования недвижимости, указанных в градостроительном регламенте, предполагают капитальный ремонт, если при его проведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, то осуществление таких намерений предусматривает следующие действия:

- 1) подготовку градостроительного плана земельного участка (в случае, если отсутствует градостроительный план);
- 2) подготовку, оформление и согласование в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки объекта;

3) оформление решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки для жилого помещения квартир в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

4) проведение действий по капитальному ремонту объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, техническими регламентами и иными установленными законом требованиями;

5) оформление документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В случае, если вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не соответствует условно разрешенному виду, установленному в градостроительном регламенте, до выполнения действий, указанных в части 1 настоящей статьи, необходимо пройти процедуры получения разрешения на условный вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

ГЛАВА 6. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙКЕ ГОРОДА

Статья 27. Требования к застройке жилых районов, микрорайонов (кварталов)

1. Застройка жилых зон осуществляется в соответствии с проектами детальных планировок территорий.

2. Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна, как правило, соответствовать по своим размерам и пропорциям сложившейся планировочной структуре существующей застройки, нести черты преемственности и последовательного развития градостроительных традиций, способствовать формированию единого селитебного образования.

3. Застройка микрорайонов и кварталов должна формироваться жилыми домами и общественными зданиями вдоль улиц и магистралей с осуществлением до начала строительства: устройства дорог, вертикальной планировки территории, прокладки новых и переустройства существующих подземных коммуникаций.

4. В соответствии с плотностью населения определяется объем строительства необходимых по нормам объектов социальной инфраструктуры, в первую очередь - аптек, детских дошкольных учреждений, школ, магазинов и т.д.

5. В микрорайонах должны предусматриваться озеленение и размещение площадок для отдыха и для хозяйственных целей.

6. На территории жилых зон разрешается размещение гаражей для легкового автотранспорта, принадлежащего гражданам. Строительство гаражей осуществляется в виде многоэтажных зданий или подземно-надземных сооруже-

ний. Допускается размещение гаражей в подвалах и цокольных помещениях жилых домов.

Участки, занятые группами гаражей, должны обустриваться подъездными автодорогами с твердым покрытием, должны иметь декоративное озеленение по внешнему периметру.

Хранение грузового автотранспорта, приравненной к нему другой техники, находящихся в собственности граждан, должно осуществляться вне жилых территорий, на специально предусмотренных и оборудованных участках в производственных и коммунальных зонах.

Размещение гаражей временного типа для хранения принадлежащих инвалидам автомобилей разрешается в радиусе, как правило, не более 200 метров от места жительства.

7. Массовое жилищное строительство должно осуществляться в комплексе с объектами социального, культурно-бытового обслуживания, с использованием, как правило, индивидуальных проектов.

8. Архитектурно-художественный облик жилых и общественных зданий, оформление их фасадов, выходящих на городские улицы, благоустройство и озеленение территорий увязываются с объемно-пространственным решением прилегающей городской застройки.

С этой целью разрешается реконструкция и модернизация существующего жилого фонда, использование и переоборудование цокольных и подвальных помещений, осуществление пристроек и надстроек отдельных зданий.

9. Вновь возводимые и иные строящиеся жилые дома должны оборудоваться приборами регулирования, контроля и учета энергоресурсов и воды, а их ограждающие конструкции должны соответствовать по теплопроводности требованиям нормативных документов.

10. Остекление лоджий и балконов в существующих многоэтажных домах разрешается в соответствии с нормами противопожарной безопасности. Запрещается устройство пристроек балконов и лоджий к существующим многоэтажным жилым домам.

11. Этажность застройки может уточняться проектами, исходя из конкретных градостроительных условий, показателей плотности жилого фонда, технических возможностей инженерного оборудования, нормативов пожарной безопасности и санитарно-гигиенических норм.

12. Первые этажи многоэтажных зданий, выходящих на магистрали, площади, другие традиционные места массового посещения жителями, предусматриваются, как правило, для размещения помещений торгово-бытового назначения, связанного с обслуживанием населения.

13. Собственник обязан обеспечивать соответствие внешнего вида объекта современным требованиям путем его модернизации - восстановления или замены элементов облицовки, остекления, окраски.

14. В общественных и жилых зданиях следует предусматривать соответствующие устройства (пандусы, подъемники, поручни) для пользования инвалидами.

Статья 28. Требования к благоустройству

1. Площади, улицы, парки и скверы, рекреационные места у общественных зданий и промышленных предприятий являются местами массового пользования и должны обеспечивать «безбарьерную» среду для всех категорий населения, иметь повышенную степень долговечности элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, допускающую их механическую чистку, уборку и надлежащее содержание в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время года, обеспечивать проезд уборочной техники.

2. На всех городских улицах обязательному устройству подлежат бордюрное обрамление дорог и тротуаров, разметка проезжей части улиц, устройство пандусов в местах перепада отметок для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок, размещение мест для отдыха, газонов, опор наружного освещения, мусоросборников, киосков и торговых лотков, уличной рекламы, остановочных павильонов городского транспорта и других элементов уличного дизайна.

3. Допускается возведение декоративных ограждений территорий детских дошкольных и школьных учреждений, больниц, культовых зданий и сооружений, парков, скверов и мест парковки автотранспорта.

4. Размещение объектов наружной рекламы регламентируется Положением о порядке размещения средств наружной рекламы на территории муниципального образования городского округа – города Невинномысска, утвержденным Думой города.

ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА

Статья 29. Общие положения о планировке территории

1. Порядок подготовки документации по планировке территории города осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ставропольского края, настоящими Правилами в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При

этом размеры образованных земельных участков не должны превышать максимальные размеры и быть меньше минимальных размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединением земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки, тогда проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания);
- градостроительных планов земельных участков.

Статья 30. Подготовка проектов планировки и межевания территории

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

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

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

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

3. Уполномоченный орган администрации города Невинномысска – управление архитектуры и градостроительства администрации города Невинномысска (далее – УАиГ) обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана города и настоящих Правил.

4. УАиГ действует на основании Положения об управлении архитектуры и градостроительства администрации города Невинномысска.

5. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

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

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города Невинномысска по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

7. Указанное решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в средствах массовой информации города в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте города Невинномысска в сети Интернет.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города Невинномысска свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

9. Основаниями для разработки документации по планировке являются:
решение о подготовке документации по планировке;
заказ на подготовку документации по планировке.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. УАиГ осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, настоящих Правил, технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки УАиГ принимается решение о направлении документации по планировке территории главе города Невинномысска или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления главы города Невинномысска, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

12. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется статьей 12 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

13. Документация по планировке территории утверждается постановлением главы города Невинномысска и подлежит официальному опубликованию

(обнародованию) в течение 7 дней со дня утверждения такой документации и размещается на официальном сайте города Невинномысска в сети Интернет.

14. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой города Невинномысска, Дума города Невинномысска вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию города Невинномысска с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 5-12 настоящей статьи, не требуется. УАиГ в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

16. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась УАиГ города Невинномысска на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Статья 31. Подготовка проектов планировки территории с проектами межевания в их составе

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

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

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

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

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

д) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

2. Границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов планировки с проектами межевания в их составе, определяются в соответствии с настоящими Правилами. При этом при разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе по инициативе физических и юридических лиц допускается проект межевания разрабатывать не ко всей тер-

ритории, применительно к которой разрабатывается проект планировки, а к ее части.

Статья 32. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки)

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

- 1) изменения границ объектов землеустройства;
- 2) предоставления и изъятия земельных участков;
- 3) определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

4) выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

5) проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы могут подготавливаться применительно к территории:

- а) разделенной на земельные участки;
- б) разделение на земельные участки которой еще не завершено;
- в) для которой требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

3. Границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов межевания как самостоятельных документов, определяются в соответствии с частью 4 статьи 22 настоящих Правил.

4. Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

5. Установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле-продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

6. Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по заявлению граждан и юридических лиц в случае

полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков.

7. Межевание земель выполняют проектно-изыскательские организации, а также граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения этих работ.

8. При подготовке проектов межевания как самостоятельных документов возможно включение в их состав градостроительных планов.

Статья 33. Подготовка градостроительных планов земельных участков

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

2. Форма градостроительного плана земельного участка определена постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка». Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 г. № 93.

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции.

4. Для выдачи градостроительного плана физическое или юридическое лицо обращается в УАиГ города Невинномысска с заявлением о выдаче ему градостроительного плана. УАиГ осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется УАиГ на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ

смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

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

ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 34. Общие положения подготовки карты градостроительного зонирования

1. Вся территория города, в пределах ее административных границ делится на зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования города Невинномысска. Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости.

2. При использовании компьютерных технологий зонирование представляется на электронных картах с разрешающей способностью и нагрузкой, соответствующими картографической подоснове, на которой выполняется генеральный план или проект планировки. В текстовых материалах приводится перечень зон с градостроительными требованиями по каждой из зон. В них также дается общее описание принятого зонирования.

3. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

4. Настоящими правилами установлено два уровня территориального зонирования:

- на уровне территориальных зон общегородского значения в соответствии с функциональным зонированием территории города, проведенным в генеральном плане города Невинномысска;

- на уровне территориальных подзон в соответствии с функциональным зонированием отдельных городских территорий, проведенным в проектах планировки территории.

5. На уровне территориальных зон общегородского значения территориальное зонирование проводится в составе настоящих Правил и предназначено для закрепления территориальных зон в соответствии с генеральным планом города. Установление градостроительных регламентов на этом уровне не требуется.

Территориальное зонирование на уровне подзон проводится в составе Правил землепользования и застройки отдельных городских территорий и предназначено для детализации территориального зонирования, произведённого в настоящих Правилах. Территориальное зонирование этого уровня должно основываться на решениях проектов планировки территорий и включает в себя установление градостроительных регламентов.

Статья 35. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условным видам разрешенного использования объектов недвижимости. При отсутствии на земельном участке основного или условного вида использования сопутствующий вид использования таковым не является и считается не разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным случаям и местам расположения недвижимости;

условно разрешенные виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне (подзоне).

3. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны), выделенной на карте градостроительного зонирования города Невинномысска;

градостроительному регламенту по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя для соответствующих зон (подзон), выделенных на картах;

градостроительному регламенту по экологическим условиям для соответствующих зон, выделенных на карте;

обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных нормах и правилах и противопожарных технических регламентах;

иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

4. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных или сопутствующих для каждой зоны (подзоны), являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний, за исключением случаев, указанных в части 5 настоящей статьи. В списки разрешенных и сопутствующих видов использования могут вноситься дополнения и изменения.

5. До разработки и утверждения градостроительной документации (проекта планировки территории) для реконструируемой застройки согласно карте градостроительного зонирования города Невинномысска для данной территории применяются виды разрешенного использования недвижимости и градостроительные регламенты, соответствующие существующему типу использования недвижимости.

6. Правообладатели объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования объектов недвижимости, разрешенные как основные, так и вспомогательные для соответствующих территориальных зон (по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости). В случаях, когда выдача разрешения на строительство не требуется в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, необходимо письменное уведомление администрации города Невинномысска о намерении изменения одного вида использования объекта недвижимости на другой. В случаях, когда такое изменение связано с получением разрешения на строительство, необходимо письменное уведомление соответствующих органов администрации города о намерениях изменения одного вида использования недвижимости на другой и выполнение требований, предусмотренных статьей 17 настоящих Правил.

ГЛАВА 9. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА

Статья 36. Общие положения по применению градостроительных регламентов

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

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

ложенные в пределах границ территориальной зоны (подзоны), обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий объектов культурного наследия, зон ограничения застройки памятников архитектуры, охранных зон отдельных памятников, установленных законодательством Российской Федерации;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальными нормативными правовыми актами города Невинномыска.

Статья 37. Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства

1. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

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

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

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

иные показатели.

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

Статья 38. Порядок установления территориальных зон

1. На карте градостроительного зонирования территории города Невинномыска (приложение 1) выделены территориальные зоны, которым соответ-

ствуют градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства.

2. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

3. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Невинномысска, схемой территориального планирования Невинномысского муниципального района;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам муниципального образования – город Невинномыссск;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 39. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

2. Красные линии – границы территории улично-дорожной сети, отделяющие эти территории от территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры. Размещение зданий и сооружений в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается, за исключением размещения конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестниц и пандусов пешеходных переходов, остановочных пунктов городского общественного транспорта), размещения отдельных объектов транспортной инфраструктуры, киосков, а также передвижных средств развозной и разносной торговли (торговых автоматов, лотков торговли с автомобилями в предусмотренных местах), при условии соблюдения действующих нормативных требований.

При размещении вышеперечисленных объектов красные линии не корректируются.

3. Линия застройки – линия, ограничивающая размещение зданий, строений, наземных сооружений и отстоящая от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами.

4. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

5. В районах индивидуальной жилой застройки жилые дома могут размещаться по красной линии улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

Статья 40. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены для обеспечения правовых условий формирования видов территориальных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации и ведомственными нормами и правилами. Зоны с особыми условиями использования территорий могут совпадать и находиться в составе территориальных зон и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, внося определенные ограничительные условия, либо быть самостоятельными зонами жесткого ограничения использования территории.

2. В пределах границ зон с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в соответствующих областях.

3. Границы зон с особыми условиями использования территории города Невинномысска отображаются на отдельной карте.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены:

- объекты культурного наследия;
- водоохранные зоны;
- санитарно-защитные зоны;
- зоны шумового воздействия;
- зоны затопления;
- участки развития активных оползней.

Статья 41. Границы зон с особыми условиями использования территории

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

2. Границы территорий природного комплекса города, не являющихся особо охраняемыми, – границы территорий лесов поселений и лесопарков, долин малых рек, парков, садов, скверов, бульваров, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для восстановления утраченных или формирования новых территорий природного комплекса.

3. Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс поселения, – границы участков внутриквартального озеленения и полос озеленения транспортных коммуникаций.

4. Границы водоохранных зон – границы территорий, примыкающих к акваториям естественных и искусственных водных объектов (рек, озер, водохранилищ), на которых устанавливается специальный режим использования с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон допускается размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование.

5. Границы прибрежных зон (полос) – границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования.

6. Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – границы зон I и II пояса, а также жесткой зоны II пояса, устанавливаемые в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами:

границы зоны I пояса санитарной охраны – границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которой установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

границы зоны II пояса санитарной охраны – границы территории, непосредственно окружающей источники водоснабжения и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов;

границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны – границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоисточников и выделяемой в пределах территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности.

7. Границы санитарно-защитных зон – границы территорий между границами промплощадки и территориями жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий; допускается размещение коммунальных инженерных объектов в соответствии со строительными и санитарными нормами.

8. Границы производственно-коммунальных зон – границы зон преимущественного размещения производственных объектов, предприятий и сооружений коммунального и складского хозяйства, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование.

Статья 42. Границы территорий объектов культурного наследия

1. Границы территорий недвижимых памятников истории и культуры – границы особо охраняемых земельных участков, исторически и функционально связанных с недвижимыми памятниками истории и культуры и являющихся их неотъемлемой частью, с учетом современной градостроительной ситуации.

2. Границы охранных зон памятников истории и культуры – границы территорий, непосредственно окружающих территорию недвижимого памятника истории и культуры, предназначенных для обеспечения сохранности памятника и его эстетического восприятия, с особо строгим режимом использования земель.

3. Границы зон регулирования застройки памятников истории и культуры – границы территорий, окружающих охранную зону недвижимого памятника, необходимых для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика, для закрепления значения памятника в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой. В границах этих территорий устанавливаются ограничения на новое

строительство, определяются требования по реконструкции существующей застройки и режим регулирования хозяйственной деятельности.

ГЛАВА 10. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Виды зон и подзон и их кодовые обозначения

1. Настоящими Правилами устанавливается следующий перечень типов территориальных зон на территории г. Невинномысска:

«Р» – Рекреационные зоны с выделением подзон:

«Р-1» – Зона парков.

«Р-2» – Зона скверов.

«Р-3» – Зона городских лесов.

«Р-4» – Зона рекультивации земель с последующим озеленением.

«Ж» – Жилые зоны с выделением подзон:

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

«Ж-2» – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 3-5 этажей).

«Ж-3» – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (до 9 этажей).

«О» – Общественно-деловые зоны с выделением подзон:

«От» – Коммерческая (торговая) зона.

«Ос» – Зона размещения объектов социального назначения.

«Од» – Зона делового назначения.

«Ок» – Зона размещения культурного центра.

«ПК» – Производственно-коммунальные зоны с выделением подзон:

«ПК-1» – Производственно-коммунальная зона 1-го типа.

«ПК-2» – Производственно-коммунальная зона 2-го типа.

«ПК-3» – Производственно-коммунальная зона 3-го типа.

«Т» – Зоны транспортной инфраструктуры с выделением подзон:

«Т-1» – Зона сооружений железнодорожного транспорта.

«Т-2» – Зона сооружений автомобильного транспорта.

«СХ» – Зоны сельскохозяйственного использования с выделением подзон:

«СХ-1» – Зона многолетних насаждений.

«СХ-2» – Зона коллективных садов.

«СХ-3» – Зона пахотных земель.

«С» – Зоны специального назначения с выделением подзон:

«С-1» – Зона кладбищ.

«С-2» – Зона очистных сооружений.

«С-3» – Зона водозабора.

«С-4» – Зона размещения метеостанции.

2. При установлении в пределах территории определенной зоны иных подзон указываются их кодовые обозначения.

3. Сведения о зонировании включаются в регистрационные документы на земельный участок или иной объект недвижимости, либо в договор об аренде земельного участка (в качестве сервитута).

4. Часть территорий, входящих в состав зон, перечисленных в п.3.2. (см. приложение 2), находится в пределах зон с ограничениями на использование территории (см. схему зон с особыми условиями использования территорий, приложение 3). Для данных территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 44. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

1. «Р» – Рекреационные зоны:

Территории ценных ландшафтов выделены для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств.

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

1.1. «Р-1» – Зона парков

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

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

Специальные парки, физкультурно-рекреационные комплексы. Функциональная организация территории многофункционального парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования: массовых, культурно-

просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительную, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. Функциональная и планировочная организация территории специализированного парка производится в соответствии с его целевым назначением.

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

городские парки

спорткомплексы и стадионы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

игровые площадки

спортплощадки

прокат игрового и спортивного инвентаря

комплексы аттракционов, игровые залы

танцплощадки, дискотеки

летние театры и эстрады, видеосалоны

общественные туалеты

пункты первой медицинской помощи

опорный пункт охраны порядка

предприятия общественного питания (кафе, закусочные)

элементы дизайна, скульптурные композиции

открытые стоянки для автомобилей

Условно разрешенные виды использования:

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки

мастерские по изготовлению и продаже мелких сувениров площадью менее 100 кв. м;

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

зоопарки, зооуголки

пляжи и спасательные станции

объекты, связанные с отправлением культа

участковые пункты милиции

площадки для выгула собак

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

допустимая рекреационная нагрузка до 50 чел./га;

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

высота парковых сооружений – аттракционов не ограничивается;

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

площадь застройки – не более 7% территории парка;

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

Нормы парковки:

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

1.2. «Р-2» – Зона скверов

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

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

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

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

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

городские скверы, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования:

игровые площадки

спортплощадки

прокат игрового и спортивного инвентаря

комплексы аттракционов

общественные туалеты

пункты первой медицинской помощи

опорный пункт охраны порядка

предприятия общественного питания (кафе, закусочные)

элементы дизайна, скульптурные композиции

Условно разрешенные виды использования:

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
объекты, связанные с отправлением культа
площадки для выгула собак

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

допустимая рекреационная нагрузка до 50 чел./га;
на территории сквера запрещается размещение застройки.
минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3;
максимальная высота зданий на бульваре – 6 м;
площадь застройки – не более 5% территории при ширине бульвара более 50 м; не более 3% при ширине бульвара 25-50 м;
площадь аллей, дорожек, площадок – от 17 до 40% территории.

1.3. «Р-3» – Зона городских лесов

Зоны городских лесов выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования обширной озелененной территории (лесов, лесопарков, садов, природных заповедников и т.д.) в целях кратковременного массового организованного и самодеятельного отдыха населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Допустимая рекреационная нагрузка:

на участках леса массового организованного отдыха – до 30 чел./га;
на участках леса массового самодеятельного отдыха – до 10 чел./га.

Виды разрешенного строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

организация лесопарков

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

открытые парковки для временного размещения транспортных средств
спортплощадки

Условно разрешенные виды использования:

общественные туалеты;
места для пикников;
павильоны розничной торговли и общепита;
вертолетные площадки МЧС.

1.4. «Р-4» – Зона рекультивации земель с последующим озеленением.

Зоны рекультивации земель с последующим озеленением выделены для обеспечения правовых условий уменьшения доли территорий непригодных для строительства и повышения доли озелененных территорий города. После проведения мероприятий по инженерной подготовке территорий уполномочен-

ными органами в индивидуальном порядке применительно к каждому участку устанавливаются градостроительные регламенты, соответствующие одному из типов подзон рекреационного назначения: Р-1, Р-2, Р-3.

2. «Ж» – Жилые зоны:

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

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

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов поселений комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих односемейных домов малой этажности (до 3-х этажей) с приусадебными участками площадью от 500 кв. м до 2000 кв. м), а также блокированных двух семейных и блокированных многосемейных домов, и соблюдения нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома,
- блокированные двухсемейные дома;
- блокированные многосемейные дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления индивидуальной трудовой деятельности;
- строения для содержания мелких домашних животных;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- индивидуальные бани, артезианские скважины, индивидуальные колодцы, надворные туалеты;
- отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая стоянка;
- объекты пожарной охраны;
- колодцы общественного пользования (временно до подключения к сети центрального водоснабжения);
- пункты первой медицинской помощи;
- ЦТП, ТП, ГРП.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома не выше 3 этажей;
- предприятия, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- поликлиники;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости не более 300 кв. м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- дома престарелых;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автомобильные заправочные станции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

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

- минимальная площадь земельных участков – 500 кв. м;
- максимальное количество этажей зданий – 3;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;

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

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

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

коэффициент застройки не более 0,3;

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

отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет на магистральных улицах не менее 5 м, на прочих – не менее 3 м;

отступ от красной линии до линии регулирования застройки в условиях реконструкции сложившейся застройки – 0 м;

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

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

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

ограждения земельных участков – не выше 1,8 м, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Нормы парковки:

1 машиноместо на земельный участок.

2.2. «Ж–2» – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 3-5 этажей), в том числе с приквартирными участками

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

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

блокированные жилые дома;

жилые многоквартирные дома не выше 5 этажей;

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

аптеки, пункты первой медицинской помощи;

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

отделения связи, телефонные станции;

бани;

спортплощадки, теннисные корты;

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

магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв. м;

кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящем здании общей площадью

не более 300 кв. м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенный гараж;
- палисадники при блокированных домах;
- скверы;
- ЦТП, РП, ГРП;

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома в 6 – 9 этажей;
- гостиницы;
- музеи в отдельно стоящих зданиях;
- дома для престарелых;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- поликлиника при условии, что общая площадь заведения не превышает 600 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- станции скорой помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- общественные туалеты;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для выгула собак;
- автомобильные заправочные станции;
- многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

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

Для 3-этажной застройки коэффициент застройки не более 0,27;

Для 5-этажной застройки коэффициент застройки не более 0,19;

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.

максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

минимальные отступы от границ земельных участков:

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

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

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

улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах;

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

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

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

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

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

Нормы парковки:

30 машиномест на каждые 100 жителей

или

2 машиноместа на 80 кв. м общей площади жилья.

2.3. «Ж–3» – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (до 9 этажей)

Зона многоэтажной жилой застройки в 6 – 9 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых многоквартирных домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров использования объектов недвижимости.

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

многоквартирные дома в 6 – 9 этажей;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние;

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

спортплощадки, теннисные корты;

аптеки;

поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;

пункты первой медицинской помощи;

скверы;

магазины товаров первой необходимости, не более 400 кв. м;

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилищно-эксплуатационные управления;
 гаражи, встроенные в жилые дома;
 многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без);
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парик-
 махерские и иные подобные объекты обслуживания;
 почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящем здании общей площа-
 дью не более 300 кв. м;
 отделения, участковые пункты милиции;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

многоквартирные дома в 3-5 этажей;
 многоквартирные дома в 10-16 этажей;
 гостиницы;
 музеи в отдельно стоящих зданиях;
 дома для престарелых;
 объекты, связанные с отправлением культа;
 автомобильные заправочные станции;
 площадки для выгула собак.

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

для 5-этажной застройки коэффициент застройки не более 0,19;
 для 9-этажной застройки коэффициент застройки не более 0,15;
 для 14-этажной застройки коэффициент застройки не более 0,12;
 для 16-этажной застройки коэффициент застройки не более 0,11;
 минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9;

максимальная высота зданий, строений, сооружений – 36 м;

минимальные отступы от границ земельных участков:

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

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

отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих – не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые эта-

жи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах;

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

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

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

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

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

Нормы парковки:

30 машиномест на каждые 100 жителей

или

2 машиноместа на 80 кв. м общей площади жилья.

3. «О» – Общественно-деловые зоны:

Предназначены для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения, административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального обучения, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

В общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

3.1. «От» – Коммерческая (торговая) зона

Коммерческая (торговая) зона выделена для обеспечения правовых условий формирования условий кварталов, где сочетаются коммерческие, торговые учреждения, предприятия бытового обслуживания населения, офисы при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Виды разрешённого строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

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

магазины товаров первой необходимости;
автосалоны, мебельные салоны, салоны по продаже крупногабаритной техники и иных товаров больших размеров;
площадки и сооружения для оптовой торговли «с колес», ярмарки, выставки товаров;
рынки открытые и закрытые продовольственные и непродовольственные розничной торговли;
предприятия, магазины, склады-магазины мелкооптовой торговли;
гостиницы вместимостью не более 100 чел., дома приема гостей;
суды, нотариальные конторы, юридические учреждения, офисы, конторы;
банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
офисные здания;
издательства и редакционные офисы без типографий;
выставочные залы;
информационные, компьютерные (неигровые) центры;
центры по предоставлению сервисных услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.), салоны сотовой связи, фотосалоны, транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов, бытовой техники и т.п.) общей площадью менее 50 кв. м;
пошивочные ателье и мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники;
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания;
службы доставки товаров по заказу;
пункты проката;
пункты проката туристического инвентаря, в т.ч. помещения для его складирования, центры информационного обслуживания туристов и отдыхающих;
предприятия общественного питания;
дома бытовых услуг, дома мод;
общественные туалеты;
автостоянки, в т.ч. для временного хранения грузовых автомобилей и гаражи на отдельных земельных участках надземные, наземные и подземные, в т.ч. многоуровневые, в т.ч. встроенные (пристроенные) к зданиям, сооружениям;
отдельно стоящие и встроенные аптеки;
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

мастерские (художественные, скульптурные, столярные, изготовления изделий из художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов, сувениров и т.п.) общей площадью не более 100 кв. м;

защитные сооружения гражданской обороны;

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий;

площадки для сбора мусора;

гаражи грузового автотранспорта;

автостоянки наземные открытые при зданиях и сооружениях;

встроенные в здания гаражи боксового типа;

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

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

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

офисные здания и помещения – администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынков;

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

Условно разрешенные виды использования:

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

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

гостиницы вместимостью не более 100 чел.;

административные здания, здания общественных организаций;

залы компьютерных игр, залы игровых автоматов, залы для игры в боулинг, бильярдные, видеосалоны, залы аттракционов;

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

пункты оказания первой медицинской помощи;

встроенные и (или) пристроенные здания и отдельные помещения дошкольного воспитания;

здания и сооружения культового назначения;

автомобильные заправочные станции;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

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

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях:

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

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

При комплексной реконструкции квартала настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Расположенных на вновь осваиваемых территориях настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

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

– стен зданий без окон от – 6 метров,

– стен зданий с окнами – 8 метров.

минимальные отступы от красных линий – 0 м.

Нормы парковки:

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

3.2. «Ос» – Зона размещения объектов социального назначения

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

Виды разрешённого строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

учреждения социального обеспечения;

больницы, лечебные стационары, родильные дома, диспансеры, профилактории, станции скорой медицинской помощи, госпитали общего типа, реабилитационные центры, поликлиники;

дошкольные детские учреждения;

школы, лицеи, гимназии;

внешкольные учреждения;

образовательные учреждения высшего, профессионального обучения;

общежития;

учреждения отдыха и туризма, спортивные залы, бассейны;

скверы, бульвары, сады;

защитные сооружения гражданской обороны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

кафе, столовые;
 мастерские профтехобучения;
 объекты инженерного обеспечения;
 отдельные спортплощадки;
 открытые стоянки автотранспорта;
 спортплощадки;
 РП, ТП.

Условно разрешенные виды использования:

жилые дома;
 образовательные учреждения высшего, профессионального обучения;
 общежития;
 спортивные универсальные и развлекательные комплексы;
 здания и сооружения культового назначения.

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

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

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

Запрещено уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием, больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве.

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

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

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

максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях:

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

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

При комплексной реконструкции квартала – 7 этажей (30 м).

Расположенных на вновь осваиваемых территориях – 7 этажей (30 м).

Минимальные отступы от границ земельных участков:

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

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

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

Нормы парковки:

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

детские дошкольные учреждения – не менее 2;

школы – не менее 2;

поликлиники – 4-6 на 100 посещений;

больницы – 6-10 на 100 коек.

3.3. «Од» – Зона делового назначения

Зона делового ядра центра или микрорайона города выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние;

заведения среднего специального образования;

высшие учебные заведения:

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

библиотеки, архивы, информационные центры;

музеи, выставочные залы;

танцзалы, дискотеки;

кинотеатры, видеосалоны;

театры, концертные залы;

аптеки;

консультативные поликлиники;
 пункты первой медицинской помощи;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
 почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 бани;
 магазины без ограничения профиля и ассортимента, включая расположенные снаружи здания, в том числе магазины товаров первой необходимости;
 торговые центры, выставки товаров;
 рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков), кафе, закусочные, столовые;
 административные здания и здания общественных организаций, суды, нотариальные конторы, юридические учреждения, офисы, конторы;
 банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
 научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
 издательства и редакционные офисы;
 компьютерные центры;
 телевизионные и радиостудии;
 рекламные агентства;
 объекты, связанные с отправлением культа;
 скверы, бульвары, сады;
 спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
 универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
 общественные туалеты на участках не более 60 кв. м;
 отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка, отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;
 коммерческие гаражи (подземные или наземные);
 спортплощадки;
 площадки для сбора мусора;
 ЦТП, РП, ГРП.

Условно разрешенные виды использования:

многоквартирные жилые дома;
 станции скорой помощи;
 больницы, госпитали общего типа;
 ночлежные дома;
 рынки открытые и закрытые;

автомобильные заправочные станции;
 объекты пожарной охраны;
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

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

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях:

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

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

При комплексной реконструкции квартала настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Расположенных на вновь осваиваемых территориях настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

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

– стен зданий без окон от – 6 метров.

– стен зданий с окнами – 8 метров.

минимальные отступы от красных линий – 0 м

Нормы парковки:

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

3.4. «Ок» – Зона размещения культурного центра

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

культурный центр (с киноконцертным залом).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;

ТП, ГРП.

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

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальная высота здания – по проекту по согласованию с УАиГ.

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

– стен зданий без окон от – 6 метров;

- стен зданий с окнами – 8 метров;
- минимальные отступы от красных линий – 0 м.

Норма парковки:

открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади здания

или

20 машиномест на 100 мест.

4. «ПК» – Производственно-коммунальные зоны:

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

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

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

предприятия первого класса	1000 м;
предприятия второго класса	500 м;
предприятия третьего класса	300 м;
предприятия четвертого класса	100 м;
предприятия пятого класса	50 м.

4.1. «ПК–1» – Производственно-коммунальная зона 1-го типа

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

производственные предприятия I-II класса вредности без увеличения класса вредности в пределах зоны;

предприятия III-V класса вредности (кроме предприятий пищевой промышленности),

коммунально-складские предприятия;

объекты инженерной инфраструктуры населенного пункта;

склады временного хранения утильсырья;

автостоянки, в т.ч. для временного хранения грузовых автомобилей и гаражи на отдельных земельных участках – надземные, наземные и подземные,

в т.ч. многоуровневые, в т.ч. встроенные (пристроенные) к зданиям, сооружениям, а также открытые площадки для отстоя транзитного транспорта (автобусов, грузовиков);

защитные сооружения гражданской обороны;

пожарные части;

остановочные и торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;

общественные туалеты;

аптечные пункты и киоски;

парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

административно-бытовые здания и помещения при производственных объектах;

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

объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с поддержанием функционирования объектов производственно-коммунальной зоны;

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

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

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

площадки для сбора мусора;

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

Условно разрешенные виды использования:

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

объекты, связанные с отправлением культа.

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

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

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

минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений

– стен зданий без окон от – 6 метров;

– стен зданий с окнами – 8 метров;

минимальные отступы от красных линий – 0 м.

Нормы парковки:

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

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

4.2. «ПК–2» – Производственно-коммунальная зона 2-го типа

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

производственные предприятия III класса вредности без увеличения класса вредности в пределах зоны;

предприятия IV-V класса вредности, в том числе предприятий пищевой промышленности;

коммунально-складские предприятия;

объекты инженерной инфраструктуры населенного пункта;

склады временного хранения утильсырья;

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

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

защитные сооружения гражданской обороны;

пожарные части;

остановочные и торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;

общественные туалеты;

аптечные пункты и киоски;

парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

административно-бытовые здания и помещения при производственных объектах;

объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с поддержанием функционирования объектов производственно-коммунальной зоны;

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

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

информационные, компьютерные (неигровые) центры;

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

площадки для сбора мусора;

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

Условно разрешенные виды использования:

объекты, связанные с отправлением культа.

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

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

автомобильные заправочные станции;

службы доставки питания по заказу.

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

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

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

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

– стен зданий без окон от – 6 метров;

– стен зданий с окнами – 8 метров;

минимальные отступы от красных линий – 0 м.

Нормы парковки:

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

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

4.3. «ПК-3» – Производственно-коммунальная зона 3-го типа

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

объекты инженерной инфраструктуры населенного пункта IV-V класса вредности;

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

авторемонтные предприятия;

автомобильные заправочные станции;

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

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

холодильные камеры;

склады временного хранения утильсырья;

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

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

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

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

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

оптовая торговля «с колес»;

защитные сооружения гражданской обороны;

приемные пункты вторичного сырья;

пункты проката;

аптечные пункты и киоски;

общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

административно-бытовые здания и помещения при производственных объектах;

информационные, компьютерные (неигровые) центры;

приобъектные гостиницы, общежития при промпредприятиях;

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

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

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

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

площадки для сбора мусора;
здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

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

Условно разрешенные виды использования:

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

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

специализированные магазины продовольственных и непродовольственных товаров,

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

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

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

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

кладбища;

тюрьмы;

объекты военного назначения;

производственные и промышленные предприятия более высокого класса вредности;

автомобильные заправочные станции;

службы доставки питания по заказу

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

минимальная площадь земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

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

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

– стен зданий без окон от – 6 метров;

– стен зданий с окнами – 8 метров;

минимальные отступы от красных линий – 0 м.

Нормы парковки:

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

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

5. «Т» – Зоны транспортной инфраструктуры

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

5.1. «Т-1» – Зона сооружений железнодорожного транспорта

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пути для пропуска железнодорожного транспорта;
- железнодорожные станции и вокзалы;
- автотранспортные проезды;
- площадки для складирования отправляемых и пребывающих грузов, погрузочно-разгрузочные площадки;
- прирельсовые склады (кроме складов горюче-смазочных материалов) и иные объектов, обеспечивающие бесперебойное функционирование железных дорог;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний менее 500 кв. м, банки, отделения банков;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- аптечные пункты и киоски, пункты оказания первой медицинской помощи;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- защитные сооружения гражданской обороны;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технологического назначения транспортного узла: справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов, камеры хранения;
- административно-бытовые здания и помещения при железнодорожных объектах;

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

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

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

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

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

площадки для сбора мусора;

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

Условно разрешенные виды использования:

аптеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;

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

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

Планировочные и нормативные требования к размещению:

Железнодорожная линия и станция отделяются от жилой застройки города санитарно-защитной зоной 100 м, которая должна иметь площадь озеленения не менее 40%. При соблюдении требований действующих норм СЗЗ может быть уменьшена до 50 м (СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»).

5.2. «Т–2» – Зона сооружений автомобильного транспорта

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

автобусные станции и вокзалы;

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

диспетчерские пункты и иные сооружения организации автобусного движения;

остановочные и торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;

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

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

автомобильные заправочные станции;

отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

аптечные пункты и киоски, пункты оказания первой медицинской помощи;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

пожарные части с количеством выездов не более 4-х;

защитные сооружения гражданской обороны;

общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

площадки для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки;

сооружения для мелкого ремонта, мойки и обслуживания автотранспорта;

административно-бытовые здания и помещения при автотранспортных объектах;

отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий;

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

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

приобъектные гостиницы при вокзалах и транспортных узлах;

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

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

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

площадки для сбора мусора;

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

Условно разрешенные виды использования:

аптеки;
 объекты, связанные с отправлением культа;
 мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

6. «СХ» – Зоны сельскохозяйственного использования

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

6.1. «СХ–1» – Зона многолетних насаждений

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

сады и участки для выращивания многолетних насаждений;
 остановочные павильоны общественного транспорта;
 сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

автомобильные заправочные станции;
 антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 оранжереи, теплицы, парники;
 мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

6.2. «СХ–2» – Зона коллективных садов

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

садовый дом;
 дачи, сады, огороды;

выращивание сельскохозяйственных культур – цветов, овощей, фруктов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

индивидуальные бани;

хозяйственные постройки;

теплицы, оранжереи;

надворные туалеты;

индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

индивидуальная автостоянка;

скважины для забора воды;

помещения для администрации, охраны;

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

площадки для сбора мусора;

общественные резервуары для хранения воды;

противопожарный водоем;

ТП, РП, ГРП.

Условно разрешенные виды использования:

коллективные овощехранилища и ледники;

пляжи;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

автомобильные заправочные станции;

административно-бытовые здания и помещения;

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

открытая гостевая автостоянка.

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

Минимальная площадь земельных участков:

для размещения дач и для садоводства – 600 кв. м;

для огородничества – 200 кв. м;

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.

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

Примечание:

Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные по отношению к установленным настоящим разделом Правил ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

Нормы парковки:

Садовый участок: 1 машиноместо.

6.3. «СХ-3» – Зона пахотных земель

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

сельскохозяйственные угодья (пашни);

лесополосы;

остановочные павильоны общественного транспорта;

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

временные сооружения для размещения сезонных рабочих и временного обслуживающего персонала;

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

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

площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

автомобильные заправочные станции;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

оранжереи, теплицы, парники;

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

7. «С» – Зоны специального назначения

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

7.1. «С-1» – Зона кладбищ

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

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации; колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии); бюро похоронного обслуживания; обрядовые и культовые здания; крематории; склепы; предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий;

аптечные пункты и киоски; общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

административно-бытовые здания и помещения при основных объектах; наземные автостоянки; мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки; объекты технического и инженерного обеспечения; площадки для сбора мусора; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики с высотой подъёма не более 1,0 м и т.п.), малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

защитные сооружения гражданской обороны; размещение объектов производственного и коммунального назначения IV и V классов вредности, инженерных сетей.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

Санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) кладбищ устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных источников, почвы.

Для кладбищ площадью менее 20 га СЗЗ составляет 300 м,
от 20 до 40 га – СЗЗ 500 м,
закрытые кладбища – СЗЗ 50 м.

Нормы парковки:

10 машиномест на 1,0 га территории участка кладбищ;
20 машиномест на 1,0 га территории участка крематория.

7.2. «С–2» – Зона очистных сооружений

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

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

свалки твердых бытовых отходов;

объекты, связанные с внедрением малоотходных технологий;

объекты, связанные с проведением мониторинга состояния окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

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

гаражи и стоянки автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

мусороперерабатывающий, мусоросжигательный завод;

консервация отвалов, содержащих токсичные вещества.

7.3. «С–3» – Зона водозабора

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

водозаборные скважины;

шахтные колодцы;

горизонтальные, комбинированные, лучевые водозаборы;

каптажи родников;

водоводы, распределительные сети;

станции водоподготовки;

насосные станции;

регулирующие емкости;

объекты, связанные с проведением мониторинга состояния окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, эксплуатирующего персонала;

инфильтрационные сооружения открытого и закрытого типов.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) водозабора устанавливается для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водоемков, почвы.

7.4. «С–4» – Зона размещения метеостанции

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

метеорологическая станция, пост.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, эксплуатирующего персонала;

инженерные сооружения, необходимые для функционирования метеостанции.

Статья 45. Ограничения на использование территории

Зоны ограничения на использование территорий выделены для обеспечения правовых условий формирования типов функциональных зон, подзон, занимающих, при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости в соответствии с ведомственными нормами и правилами.

Зоны ограничения могут совпадать и находиться в составе функциональных зон, подзон, вносят определённые ограничительные условия, либо быть самостоятельными зонами жёсткого ограничения использования территории.

Для индексации смешанных зон (по функциональному назначению (использованию) и зон ограничения) применяется смешанная индексация, например: Ж–3/О–1 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в Зоне охраны памятников истории и культуры.

Зона жёсткого ограничения, например, О–2 – самостоятельная водоохранная зона источников водоснабжения, имеющая свои параметры, определённые соответствующими нормами.

О–1. Зона охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон – зона ограничения застройки от памятников архитектуры, охранные зоны отдельных памятников

1. Регламенты застройки и требования к ней определяются утверждённой градостроительной документацией, нормативными и инструктивными материалами Министерства культуры России:

Приказом Министерства культуры СК № 42 от 18.04.2003 г.

Постановлением Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624 с приложением №1:

Перечень памятников культуры, включаемых в список памятников культуры, подлежащих охране как памятники государственного значения, утвержденный Постановлением Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327.

Решениями Невинномысского горисполкома:

№ 104 от 13.02.1975 г.;

№ 492 от 22.07.1976 г.;

№ 402 от 04.06.1981 г.;

№ 865 от 16.12.1982 г.;

№ 403 от 03.06.1986 г.;

№ 219 от 14.04.1988 г.;

№ 414 от 10.03.1993 г.;

Постановлениями главы города Невинномысска:

№ 587 от 20.06.1994 г.;

№ 1704 от 21.11.2001 г.;

Решениями Думы города Невинномысска:

№ 64-46 от 28.05.2003 г.;

№ 121-52 от 08.10.2003 г.;

№ 81-11 от 26.07.2006 г.;

№ 231-23 от 28.03.2007 г.;

№ 323-32 от 26.09.2007 г.;

№ 383-35 от 28.11.2007 г.

Перечень памятников истории и культуры, архитектуры, воинских захоронений, охранных досок на территории города Невинномысска Ставропольского края 2008 г., подлежащих охране, см. Приложение № 3.

Зоны действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры приняты:

зона О–1.1 – индивидуальная временная зона охраны памятников истории и культуры, где расположены объекты, включенные в списки памятников федерального, регионального и местного значения, в списки вновь выявленных объектов, а также объекты, не включенные в указанные списки, и земельные участки, свободные от застройки, – 20 м;

зона О–1.2 – зона регулирования застройки, где расположены объекты, не включенные в списки памятников истории и культуры, и земельные участки, свободные от застройки, – 100 м.

2. Границы указанных зон определяют границы ведения органов охраны памятников истории и культуры в части согласования намерений по изменению недвижимости, в том числе путем согласования проектной архитектурно-строительной документации.

3. Предметы согласования устанавливаются дифференцированно, применительно к объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, и объектам, не состоящим в указанных списках.

4. Предметами согласования по объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, являются вопросы, определяющие их назначение, параметры и характеристики реставрации, реконструкции, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту.

5. Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры и расположенным в зоне О–1.1 (зоне охраны памятников истории и культуры), являются:

1) границы исторически сложившихся домовладений и размеры земельных участков;

2) отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки;

3) высота построек;

4) сомасштабность постройки архитектурному окружению;

5) декорирование фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенным в зоне О–1.2 (зоне регулирования застройки), является высота проектируемой постройки.

Согласование намерений и соответствующей документации по изменению объектов недвижимости, не состоящих в списках памятников истории и культуры и расположенных в зонах О–1.1 и О–1.2, проводится на основе Приказа Министерства культуры СК №42 от 18.04.2003 г. и настоящих Правил.

О–2. Зоны санитарной охраны источника водоснабжения, водоохраные зоны – на территории города

На карте зон действия ограничений землепользования и застройки по условиям охраны водных объектов выделены:

- водоохранная зона реки Кубань;
- прибрежные защитные полосы.

Зона О–2.1 – самостоятельная зона жёсткого ограничения.

Назначение зоны О–2.1 – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта, сохранения среды обитания объектов водного животного и растительного мира.

Нормативные правовые акты и документы, устанавливающие границы и регламентирующие режим хозяйственной и иной деятельности в пределах зоны О–2.1:

СНиП 2.04.02–84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

Закон Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды»;

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах», №1404 от 23.11.96 г.;

Постановление Правительства Ставропольского края.

Застройка и землепользование в пределах зоны О–2.1 определяются запрещением:

- размещения и строительства складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов,
- площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами,
- мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов,
- кладбищ,
- накопителей сточных вод;
- размещения стоянок для постоянного хранения транспортных средств.

Подзона О–2.11 – прибрежная защитная полоса. В подзоне О–2.11 в дополнение к перечисленным выше действиям запрещается:

- складирование навоза и мусора;

размещение объектов по заправке топливом, мойке и ремонту автомобилей;

распашка земель;

размещение и складирование отвалов размываемых грунтов;

размещение дачных и садово-огородных участков;

выделение участков под индивидуальное строительство.

Земельные участки в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Проектная архитектурно-строительная документация для объектов, расположенных в зоне О–2.1, согласовывается на соответствие вышеназванным позициям настоящей статьи. Согласование проводит Территориальный отдел Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по СК в г. Невинномысске и Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) по СК.

О–3. Территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (подтопление, повышенный уровень грунтовых вод, затруднённый отвод ливневых стоков, сейсмоопасные, и т.п.)

Часть территории города Невинномысска находится в сейсмоопасной зоне с интенсивностью сейсмических воздействий в 7 баллов (сейсмичность) по шкале MSK–64.

Зонирование территории по интенсивности сейсмических воздействий принято на основе карты сейсмического микрорайонирования территории г. Невинномысска, разработанной в 1999 г. ГУП «РОССТРОЙИЗЫСКАНИЯ» совместно с ОАО «СтавропольТИСИЗ», утвержденной протоколом №3 Госстроя РФ от 15.07.1999 г., с обоснованием: «Научно-техническое сопровождение составления схемы сейсмического районирования территории г. Невинномысска», выполненное в 1999 г. ОАО «СтавропольТИСИЗ» (см. приложение 2).

Часть территории города Невинномысска находится в зонах, где наблюдаются активные оползни, подверженных затоплению (см. приложение 3).

Категория опасности природных процессов на территории города – «опасная».

Регламенты использования территории О–3 и требования к ней определяются:

СНиП 22–01–95 «Геофизика опасных природных воздействий»,

СНиП 2.06.15–85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»,

СНиП 2.07.01–89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

СНиП 2.01.51–90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»,

СНиП II–7–81* «Строительство в сейсмических районах»,

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

утверждённой проектной документацией.

О–4. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны – от промышленных и иных предприятий, имеющих на своей территории источники вредностей

Регламенты застройки и требования к ней определяются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03, другими нормативными и инструктивными материалами, утверждённой проектной документацией.

1. Санитарно-защитные зоны предприятий указаны в графическом приложении 3 к Правилам, соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03.

В пределах данной зоны запрещается размещать:

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

предприятия пищевой промышленности;

предприятия по производству посуды, тары, оборудования для пищевой промышленности;

предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

склады готовой продукции;

спортивные сооружения;

парки;

общеобразовательные учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения.

2. Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фаз проводов устанавливаются санитарно-защитные зоны:

для ЛЭП 1150 кВ – 55 м,

ЛЭП 750 кВ – 40 м,

ЛЭП 500 кВ – 30 м,

ЛЭП 330 кВ – 20 м,

ЛЭП 110 кВ – 20 м,

ЛЭП 35 кВ – 15 м.

Охранные зоны:

ЛЭП 220, 150 кВ – 25 м,

ЛЭП до 20 кВ – 10 м.

Основные виды разрешенного использования:

проведение работ по озеленению и благоустройству территории;

сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля;

размещение площадок для временного хранения автотранспорта,

прокладка инженерных сетей.

Запрещается:

новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;

предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;

размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;

производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;

размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

Управляющий делами

Думы города

В.Г. Потоцкий