

Правила землепользования и застройки города Ставрополя

- Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений
- Глава 1. Регулирование землепользования и застройки в городе Ставрополе
- Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки города Ставрополя
- Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах
- Статья 3. Состав и сфера действия Правил
- Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке
- Статья 5. Полномочия Ставропольской городской Думы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки
- Статья 6. Полномочия администрации города Ставрополя в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки
- Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке города Ставрополя
- Статья 8. Применение настоящих Правил
- Глава 2. Порядок подготовки документации по планировке территории в городе Ставрополя
- Статья 9. Общие положения о подготовке документации по планировке территории
- Статья 10. Подготовка проектов планировки территории
- Статья 11. Подготовка проектов межевания территории
- Статья 12. Подготовка градостроительных планов земельных участков
- Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории
- Статья 14. Общие положения о порядке предоставления земельных участков на территории города Ставрополя
- Глава 3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки
- Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки
- Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний
- Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проектам внесения изменений в генеральный план
- Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ставрополя
- Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проектам документации по планировке территории
- Глава 4. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки
- Статья 21. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

- Статья 22. Архитектурно-строительное проектирование
Статья 23. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Ставрополя
Статья 24. Местные нормативы градостроительного проектирования
Статья 25. Благоустройство города Ставрополя
Статья 26. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости
Статья 27. Ответственность за нарушение Правил

Раздел 2. Карты градостроительного зонирования

- Глава 5. Карты градостроительного зонирования
Статья 28. Содержание карты градостроительного зонирования
Статья 29. Состав карты градостроительного зонирования
Статья 30. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории – охрана объектов культурного наследия
Статья 31. Карта зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническому и экологическим факторам
Статья 32. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по природным и техногенным условиям

Раздел 3. Градостроительные регламенты

- Глава 6. Общие положения о градостроительных регламентах
Статья 33. Состав градостроительных регламентов
Статья 34. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 35. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 36. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

- Глава 7. Градостроительные регламенты. Жилые зоны
Статья 38. Ж-И. Зона жилой застройки исторической части города
Статья 39. Ж-О. Зона многоэтажной жилой застройки (9 этажей и выше)
Статья 40. Ж-1. Зона многоэтажной жилой застройки (4–9 этажей)
Статья 41. Ж-2. Зона регулирования жилой застройки (до 5 этажей)
Статья 42. Ж-3. Зона блокированной и усадебной застройки
Статья 43. Ж-4. Территории дачных и садоводческих объединений

- Глава 8. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны многофункционального назначения
Статья 44. ОД-0. Особо охраняемые градостроительные комплексы
Статья 45. ОД-1. Административная и общественно-деловая зона краевого и городского значения
Статья 46. ОД-2. Зоны общественно-деловой активности вдоль магистралей
Статья 47. ОД-3. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки локальных центров обслуживания
Статья 48. ОД-4. Зона торговых комплексов, рынков
Статья 49. ОД-5. Зона больниц и других стационарных лечебных учреждений
Статья 50. ОД-6. Зона объектов науки, высшего и среднего специального

- образования
- Статья 51. ОД-7. Зона спортивных и зрелищных комплексов
- Статья 52. ОД-8. Зона культовых объектов
- Глава 9. Градостроительные регламенты. Производственные зоны
- Статья 53. П-1. Зона промышленных предприятий
- Статья 54. П-2. Зона коммунально-складских предприятий
- Глава 10. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- Статья 55. ИТ-1. Зона аэропорта
- Статья 56. ИТ-2. Зона объектов железнодорожного транспорта
- Статья 57. ИТ-3. Зона предприятий автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог, объектов коммунального хозяйства и объектов инженерной инфраструктуры
- Глава 11. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны
- Статья 58. Р-О. Зона лесных и открытых территорий с особым режимом использования
- Статья 59. Р-О.1. Подзона заказника «Русская лесная дача»
- Статья 60. Р-О.2. Подзона заказника «Ставропольский чернозём»
- Статья 61. Р-1. Зона городских лесов
- Статья 62. Р-2. Зона городских территорий общего пользования
- Статья 63. Р-3. Зона озеленённых территорий защитного значения
- Статья 64. Р-4. Зона археологических парков
- Статья 65. Р-5. Зона ботанического сада
- Глава 12. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения
- Статья 66. СП-1. Зона режимных объектов
- Статья 67. СП-2. Зона кладбищ
- Статья 68. СП-3. Зона очистных сооружений водопровода
- Статья 69. СП-4. Зона очистных сооружений хозяйственной канализации
- Глава 13. Зона акваторий. Зона сельскохозяйственного использования
- Статья 70. В. Зона водных объектов
- Статья 71. СХ. Зона сельскохозяйственного назначения и использования
- Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий
- Статья 72. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия, ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах
- Статья 73. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам
- Статья 74. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах
- Статья 75. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население
- Статья 76. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

- Статья 77. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций
- Статья 78. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ
- Статья 79. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах карьеров
- Статья 80. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов
- Статья 81. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи
- Статья 82. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов
- Статья 83. Регламенты использования территории в первом поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения
- Статья 84. Регламенты использования территории во втором поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения
- Статья 85. Регламенты использования территории в третьем поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения
- Статья 86. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов
- Статья 87. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов
- Статья 88. Градостроительные регламенты в особо охраняемых природных территориях
- Глава 15. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по природно-техногенным факторам
- Статья 89. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами
- Статья 90. Регламенты использования территории в зонах затопления паводками 1 процента обеспеченности
- Статья 91. Регламенты использования территории в зоне прибрежно-склоновых и овражных территорий
- Приложение 1. Карта градостроительного зонирования
- Приложение 2. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории – охрана объектов культурного и природного наследия
- Приложение 3. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам
- Приложение 4. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по природным и техногенным условиям

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки в городе Ставрополе

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки города Ставрополя

1. Настоящие Правила землепользования и застройки города Ставрополя разработаны на основе генерального плана города Ставрополя в соответствии с

Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края и города Ставрополя и действуют на всей территории муниципального образования города Ставрополя (далее – город Ставрополь).

В случае внесения изменений в генеральный план города Ставрополя (далее – генеральный план) соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки города Ставрополя (далее – Правила).

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

создания условий для устойчивого развития территории города Ставрополя, сохранения и восстановления окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территорий города Ставрополя;

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

обеспечения свободного доступа физических и юридических лиц к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки;

создания условий для устойчивого развития экономики и социальной сферы, привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила предусматривают систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах города Ставрополя на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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;

объект движимого имущества – объект, не прочно связанный с землей, то есть объект, перемещение которого возможно без нанесения несоразмерного ущерба его назначению, и установка которого предусматривается на определенный кратковременный срок;

временное сооружение (в том числе сезонное) – объект движимого имущества из сборно-разборных несущих и ограждающих конструкций, не связанных прочно с землей;

зона санитарной ответственности – территория общего пользования, прилегающая к зданиям, строениям, сооружениям, закрепленная в установленном порядке за физическими и юридическими лицами для содержания ее в надлежащем состоянии: уборки территории, регулярной санитарной очистки, а также для проведения иных мероприятий, направленных на обеспечение экологического и санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

этажность – количество этажей, определяемое как сумма подземных и надземных, в том числе технического, мансардного этажей, а также цокольного – в случае, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра;

противопожарный разрыв (противопожарное расстояние) – нормированное расстояние между зданиями, строениями и (или) сооружениями, устанавливаемое для предотвращения распространения пожара.

2. Понятия, используемые в Правилах, но не указанные в настоящей статье, используются в значениях, определяемых действующим законодательством.

Статья 3. Состав и сфера действия Правил

1. Настоящие Правила регламентируют:

1) регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления города Ставрополя;

2) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления на территории города Ставрополя;

4) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

6) регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила применяются наряду:

с техническими регламентами (нормативными техническими документами), а до их утверждения – строительными нормами и правилами (далее – СНиП) и иными обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, всеми физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Ставрополя.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация города Ставрополя предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Статья 5. Полномочия Ставропольской городской Думы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Ставропольской городской Думы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение и внесение изменений в генеральный план города Ставрополя;

3) определение порядка организации и проведения публичных слушаний, принятие решений о назначении публичных слушаний по инициативе населения города Ставрополя и Ставропольской городской Думы;

4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города Ставрополя, настоящими Правилами.

Статья 6. Полномочия администрации города Ставрополя в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям администрации города Ставрополя (далее – администрация города) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие нормативных правовых актов в области градостроительства и землепользования;

2) определение состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования города Ставрополя;

3) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий (проектов планировки территории, градостроительных планов, проектов межевания территорий) и утверждение документации по планировке территорий;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

8) принятие решений о предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории города Ставрополя, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя;

9) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

10) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства;

11) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства;

12) создание межведомственных комиссий, советов, иных консультативных, а также контролирующих органов для обеспечения реализации настоящих Правил и контроля за их исполнением; принятие и утверждение положений об этих комиссиях, советах, органах и формировании их составов;

13) осуществление муниципального земельного контроля в соответствии с действующим законодательством;

14) обеспечение создания и ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории города Ставрополя;

15) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся в соответствии с действующим законодательством, Уставом города Ставрополя, настоящими Правилами к ведению Ставропольской городской Думы.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке города Ставрополя

1. Комиссия по землепользованию и застройке города Ставрополя (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом, созданным для обеспечения реализации настоящих Правил. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

2. Основными функциями Комиссии являются:

рассмотрение предложений о внесении изменений в генеральный план, Правила землепользования и застройки;

организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план, в Правила землепользования и застройки, предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления;

подготовка заключений о результатах публичных слушаний, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о комиссии и иными муниципальными правовыми актами. Деятельность Комиссии обеспечивается органом администрации города, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

3. Состав Комиссии формируется и утверждается администрацией города из представителей отраслевых, функциональных органов администрации города, депутатов Ставропольской городской Думы, лиц, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

4. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости и считаются правомочными, если на них присутствует не менее двух третей от общего числа членов Комиссии.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Статья 8. Применение настоящих Правил

По вопросам применения настоящих Правил орган администрации города, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

1) по запросу Комиссии представляет заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) регулярно (не реже одного раза в год) осуществляет подготовку предложений по совершенствованию настоящих Правил путем внесения в них изменений и дополнений для администрации города, Ставропольской городской Думы, Комиссии;

3) согласовывает подготовленную документацию по планировке территории на предмет ее соответствия документам территориального планирования, настоящим Правилам и требованиям технических регламентов, а до их принятия – требованиям СНиП и иным обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

4) осуществляет иные функции, установленные законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Глава 2. Порядок подготовки документации по планировке территории в городе Ставрополе

Статья 9. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с генеральным планом, настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, а также документами территориального планирования Российской Федерации и Ставропольского края.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать или быть меньше предусмотренных настоящими Правилами максимальных или минимальных размеров земельных участков соответственно.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическими и юридическими лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами, в случаях, если такое лицо заинтересовано в:

выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, с целью последующего их предоставления для строительства;

получении прав на земельный участок для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

получении прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории города Ставрополя, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Ставрополя, и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии без проведения торгов;

установлении границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки;

изменении Правил землепользования и застройки города Ставрополя в части установления или изменения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

иных случаях, установленных законодательством.

4. Порядок градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков устанавливается действующим законодательством и нормативными правовыми актами администрации города.

Статья 10. Подготовка проектов планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития путем установления: красных линий; линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур; границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства; характеристик планируемого развития территории.

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

границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов);

границы территорий общего пользования, границ территорий, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

элементы планировочной структуры территории;

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

границы зон действия публичных сервитутов;

границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

4. На основании проектов планировки территории, разработанных и утвержденных в порядке, установленном настоящими Правилами, могут быть внесены изменения в Правила землепользования и застройки города Ставрополя в части установления или изменения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Проект планировки территории состоит из основной части, которая утверждается администрацией города, и материалов по ее обоснованию. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливается действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Подготовка проектов межевания территории

1. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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

2. Проекты межевания территории как самостоятельные документы подготавливаются в пределах границ элементов планировочной структуры территории в случаях, когда необходимо:

определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

подготовить градостроительный план земельного участка при планировании строительства и реконструкции объекта капитального строительства в границах нескольких земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Содержание проекта межевания территории устанавливается законодательством Российской Федерации.

5. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 12. Подготовка градостроительных планов земельных участков

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

в составе проектов межевания территории – в целях подготовки оснований для формирования из земель, находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории города Ставрополя, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя, земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования строительства и реконструкции объекта капитального строительства в границах нескольких земельных участков;

в качестве самостоятельного документа – в целях планирования строительства и реконструкции объектов капитального строительства, в границах ранее сформированных земельных участков.

2. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется уполномоченным органом в установленном порядке на безвозмездной основе.

Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

2. Подготовка документации по планировке территории (кроме градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц) осуществляется на основании постановления администрации города:

по инициативе органов местного самоуправления – за счет средств бюджета города Ставрополя;

по предложениям граждан и юридических лиц – за счет средств физических и юридических лиц.

Предложения физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде с указанием границ соответствующих территорий, обоснованием необходимости выполнения планировки территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории могут прилагаться графические материалы, технико-экономические обоснования.

3. В постановлении администрации города о подготовке проекта планировки территории (проекта планировки территории с проектом межевания территории, проекта межевания территории как самостоятельного документа) указывается:

уполномоченный орган или лицо, осуществляющее разработку документации по планировке территории;

уполномоченный орган, обеспечивающий выдачу градостроительного задания на разработку документации по планировке территории;

срок разработки документации по планировке территории.

Градостроительное задание, изменения и дополнения к нему утверждаются уполномоченным органом. Требования к форме и содержанию устанавливаются администрацией города.

4. Постановление администрации города о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления города Ставрополя, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет.

5. Физические и юридические лица (правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о подготовке документации по планировке территории) вправе в двухнедельный срок со дня опубликования постановления администрации города о подготовке документации по планировке представить в уполномоченный орган свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. В срок, предусмотренный постановлением администрации города, уполномоченный орган или лицо, осуществляющее разработку документации по планировке территории, обеспечивает разработку проекта планировки территории (проекта планировки территории с проектом межевания территории, проекта межевания территории как самостоятельного документа) и представляет подготовленные документы в уполномоченный орган.

7. После получения подготовленной документации по планировке территории уполномоченный орган в течение тридцати дней осуществляет ее проверку на соответствие требованиям установленным генеральным планом, настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, а также документам территориального планирования Российской Федерации и Ставропольского края.

По результатам проверки документации по планировке территории уполномоченный орган в течение семи дней готовит заключение о соответствии разработанного проекта планировки территории установленным требованиям или принимает решение об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления администрации города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами.

9. Разработанная и согласованная в соответствии с настоящими Правилами документация по планировке территории утверждается постановлением администрации города.

10. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в уполномоченный орган для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Ставрополя в порядке, установленном действующим законодательством.

11. При разделе земельного участка на несколько земельных участков, объединении земельных участков в один земельный участок, изменении общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

Статья 14. Общие положения о порядке предоставления земельных участков на территории города Ставрополя

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории города Ставрополя, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя, определяется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, осуществляется на основании постановления администрации города в соответствии с генеральным планом и настоящими Правилами.

Глава 3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в порядке и по вопросам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами, в целях:

обсуждения вопросов градостроительной деятельности с участием населения города Ставрополя;

выявления и учета мнения населения по вопросам, вынесенным на публичные слушания.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

1) проекты изменений в генеральный план, за исключением случаев, установленных действующим законодательством;

2) проекты изменений в Правила землепользования и застройки города Ставрополя;

3) проекты документации по планировке территории, проекты предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект планировки территории с проектом межевания территории);

4) вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешения на условно разрешенный вид использования);

5) вопросы о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляет Комиссия. Порядок организации и проведения публичных слушаний устанавливается решением Ставропольской городской Думы.

4. Участниками публичных слушаний могут быть все лица, заинтересованные в решении вопросов, выносимых на публичные слушания. Участие в публичных слушаниях является свободным и добровольным.

Участники публичных слушаний имеют право участвовать в обсуждении проектов, задавать вопросы, высказывать свое мнение, представлять свои предложения и замечания для внесения в протокол публичных слушаний. Участники публичных слушаний не принимают каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не участвуют в голосовании.

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

6. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования, установленные действующим законодательством и настоящими Правилами в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний

Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Ставрополе, утвержденным решением Ставропольской городской Думы от 28 июня 2006 года № 77, с учетом положений настоящих Правил.

Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проектам внесения изменений в генеральный план

1. Решение о подготовке проекта изменений в генеральный план принимается главой города Ставрополя на основании обращений о внесении изменений в генеральный план: органов государственной власти Российской Федерации; органов государственной власти Ставропольского края; органов местного самоуправления города Ставрополя; заинтересованных физических и юридических лиц.

2. Проект изменений в генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет в соответствии с действующим законодательством не менее чем за три месяца до его утверждения.

3. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту изменений в генеральный план.

4. Проект изменений в генеральный план подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей города Ставрополя о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет два месяца.

5. Проект изменений в генеральный план, предусматривающий изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

6. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте города Ставрополя (город Ставрополь, хутор Грушевый). При внесении изменений в генеральный план публичные слушания проводятся в населенном пункте, в отношении территории которого предлагается внесение изменений в генеральный план, а также в населенном пункте, имеющем общую границу с указанным населенным пунктом.

7. Глава города Ставрополя с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

о согласии с проектом изменений в генеральный план и направлении его в Ставропольскую городскую Думу;

об отклонении проекта изменений в генеральный план и о направлении его на доработку.

8. Протоколы публичных слушаний по проекту изменений в генеральный план, заключение о результатах публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту изменений в генеральный план, направляемому главой города Ставрополя в Ставропольскую городскую Думу.

9. Ставропольская городская Дума с учетом протоколов публичных слушаний по проекту изменений в генеральный план и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении изменений в генеральный план или об отклонении проекта изменений в генеральный план и о направлении его главе города Ставрополя на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

10. Изменения в генеральный план подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной

официальной информации, и размещаются на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет в соответствии с действующим законодательством.

Изменения в генеральный план в течение трех дней со дня их утверждения направляются в Правительство Ставропольского края.

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ставрополя

1. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:
несоответствие Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:
федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

органами местного самоуправления города Ставрополя в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

органами местного самоуправления города Ставрополя в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Ставрополя;

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

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

4. Глава города Ставрополя с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию решения лицам, обратившимся с предложением.

5. Глава города Ставрополя не позднее чем через десять дней со дня принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет.

6. Администрация города (уполномоченный орган) осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану.

По результатам проверки администрация города (уполномоченный орган) направляет проект изменений в Правила главе города Ставрополя или в случае обнаружения его несоответствия установленным требованиям и документам – в Комиссию на доработку.

7. Глава города Ставрополя при получении от администрации города (уполномоченного органа) проекта изменений в Правила принимает решение о проведении

публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта.

8. Проект изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет в соответствии с действующим законодательством не менее чем за три месяца до их утверждения.

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

10. Проект изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Продолжительность публичных слушаний по проекту изменений в Правила составляет два месяца со дня опубликования проекта.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект изменений в Правила и представляет его главе города Ставрополя. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава города Ставрополя в течение десяти дней со дня представления ему проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает решение о направлении указанного проекта в Ставропольскую городскую Думу или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

13. Ставропольская городская Дума по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему утверждает изменения в Правила либо направляет проект изменений в Правила главе города Ставрополя на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет в соответствии с действующим законодательством.

Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление разрешения)

проводятся в порядке, установленном решением Ставропольской городской Думы о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории города Ставрополя.

2. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения направляются Комиссией правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Проведение публичных слушаний не требуется в случаях, когда правообладатели земельных участков и (или) объектов планируют использовать земельные участки и (или) объекты капитального строительства для условно разрешенного вида использования, определенного настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, и испрашиваемый условно разрешенный вид использования указан в правоустанавливающих документах на земельный участок и (или) объект капитального строительства.

Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проектам документации по планировке территории

1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в случаях, установленных действующим законодательством, в порядке, установленном решением Ставропольской городской Думы о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Ставрополе.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления заявления о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и с учетом заключения уполномоченного органа, осуществлявшего проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным генеральным планом, настоящими Правилами, техническими

регламентами, нормативами градостроительного проектирования, а также документам территориального планирования Российской Федерации и Ставропольского края, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о проведении публичных слушаний или об отклонении такого заявления с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города Ставрополя.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте города Ставрополя в сети Интернет.

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей города Ставрополя о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Комиссия направляет главе города Ставрополя подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

7. Глава города Ставрополя с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом протокола и заключения.

8. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган администрации города Ставрополя, уполномоченный в области градостроительной деятельности, с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, публичные слушания не проводятся.

Глава 4. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 21. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

3. Положения настоящих Правил не затрагивают земельные участки или объекты капитального строительства, которые существовали до вступления в силу настоящих Правил и виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному настоящими Правилами градостроительному регламенту.

Данные объекты 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.

4. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт 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.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Несоответствующий вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид использования.

Статья 22. Архитектурно-строительное проектирование

1. Физические и юридические лица (далее – застройщик) при строительстве, реконструкции, а также капитальном ремонте объектов капитального строительства, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, обязаны иметь проектную документацию, подготовленную в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три и предназначенных для проживания одной семьи. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к данному объекту капитального строительства.

В случае, если при строительстве жилого дома с количеством этажей не более чем три и предназначенного для проживания одной семьи предусматривается во встроено-пристроенных помещениях к жилому дому размещение магазина, кафе, парикмахерской и иных объектов по оказанию услуг и обслуживанию населения, застройщик обязан осуществить подготовку проектной документации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Подготовка проектной документации может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, подготовленная проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

5. Подготовка проектной документации в отношении работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должна выполняться лицами, имеющими допуск к таким видам работ в соответствии с действующим законодательством.

6. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 23. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Ставрополя

1. Информационная система обеспечения [градостроительной деятельности](#) города Ставрополя (далее – информационная система обеспечения [градостроительной деятельности](#)) – организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений

о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных, необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Орган (организация), уполномоченный на ведение информационной системы обеспечения [градостроительной деятельности](#), определяется главой города Ставрополя.

3. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4. Размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности подлежат:

1) сведения:

о схемах [территориального планирования](#) Российской Федерации в части, касающейся территории города Ставрополя;

о схемах территориального планирования Ставропольского края в части, касающейся территории города Ставрополя;

о генеральном плане, внесении в него изменений;

о Правилах землепользования и застройки города Ставрополя, внесении в них изменений;

о документации по планировке территории;

об изученности природных и техногенных условий на основании результатов [инженерных изысканий](#);

об изъятии земельных участков и резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

градостроительный план земельного участка;

результаты инженерных изысканий;

сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения; разделы проектной документации, предусмотренные действующим законодательством, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

заключение государственной экспертизы проектной документации;

разрешение на строительство;

решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

акт приемки объекта капитального строительства;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного [объекта капитального строительства](#), расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

сведения о земельном участке и выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на застроенном или подлежащем застройке земельном участке;

иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Ставропольского края и муниципальными правовыми актами администрации города.

Статья 24. Местные нормативы градостроительного проектирования

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

Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется в границах города Ставрополя с целью:

эффективного использования территории города Ставрополя;

создания благоприятной и безопасной городской среды;

развития в процессе строительства городской территории с сохранением исторического облика города;

определения нормативной площади земельных участков при проектировании и строительстве объектов капитального строительства;

создания комплекса социально гарантированных, гигиенически безопасных, комфортных условий для жизнедеятельности и создания городской среды, доступной для маломобильных групп населения;

охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Местные нормативы градостроительного проектирования применяются при разработке, согласовании, экспертизе, проведении публичных слушаний и реализации документации по планировке территорий и обязательны для применения всеми субъектами градостроительной деятельности, действующими на территории города Ставрополя.

3. В состав местных нормативов градостроительного проектирования включаются:

уровень обеспеченности социальной (детскими дошкольными учреждениями и общеобразовательными школами) и транспортной инфраструктурами;

нормативные показатели для планирования размещения объектов жилищного строительства;

нормативные показатели для планирования размещения объектов социальной инфраструктуры (детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы);

нормативные показатели для планирования размещения объектов транспортной инфраструктуры;

нормативные показатели по благоустройству и озеленению территории.

4. Администрация города обеспечивает разработку и подготовку местных нормативов градостроительного проектирования. Местные нормативы градостроительного проектирования подлежат обязательному согласованию с уполномоченным в области строительства и архитектуры органом исполнительной власти Ставропольского края.

5. Местные нормативы градостроительного проектирования утверждаются Ставропольской городской Думой.

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

Утвержденные в установленном порядке местные нормативы градостроительного проектирования подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Ставрополя, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

Статья 25. Благоустройство города Ставрополя

1. Благоустройство города Ставрополя – комплекс работ и мероприятий, направленных на обеспечение и улучшение санитарного и эстетического состояния территории города, повышение комфортности условий проживания, обеспечение безопасной среды проживания для жителей города, а также непосредственно деятельность физических и юридических лиц по созданию и обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания в границах города.

2. Порядок благоустройства территории устанавливается законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

Статья 26. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

Вопросы организации и проведения муниципального земельного контроля соблюдения земельного законодательства на территории города Ставрополя, а также требований по использованию земель юридическими и физическими лицами регулируются Положением о муниципальном земельном контроле на территории города Ставрополя, которое утверждается постановлением администрации города.

Статья 27. Ответственность за нарушение Правил

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

Раздел 2. Карты градостроительного зонирования

Глава 5. Карты градостроительного зонирования

Статья 28. Содержание карты градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования города Ставрополя в составе настоящих Правил устанавливаются границы территориальных зон, границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Территориальные зоны 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;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом и документацией по планировке территории;

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

3. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

красным линиям;

границам земельных участков;

границам населенных пунктов в пределах города Ставрополя;

границам города Ставрополя;

естественным границам природных объектов;

иным границам.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 29. Состав карты градостроительного зонирования

В карту градостроительного зонирования города Ставрополя входят:

- карта градостроительного зонирования (приложение 1);
- карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории – охрана объектов культурного наследия (приложение 2);
- карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам (приложение 3);
- карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по природным и техногенным условиям (приложение 4).

Статья 30. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории – охрана объектов культурного наследия

1. Информация, отраженная на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории – охране объектов культурного наследия, используется с учетом положений Проекта охранных зон и зон регулирования застройки памятников архитектуры и истории города Ставрополя и генерального плана. После разработки и утверждения нового проекта охранных зон памятников истории и культуры города Ставрополя при необходимости возможна корректировка границ действия охранных зон.

2. На карте отображены:

- зона исторического центра;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зоны регулирования застройки);
- зоны охраняемого природного ландшафта;
- зоны археологии;
- территория ограничения 5-этажной застройки.

Статья 31. Карта зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам

1. На карте отображены зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных и других объектов; санитарные разрывы опасных коммуникаций (железнодорожных, авиационных, трубопроводных и т.п.); первый, второй и третий пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения; прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов; водоохраные зоны водотоков и водоемов; особо охраняемые природные территории.

В пределах зон с особыми условиями использования территории устанавливается режим ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

2. В настоящих Правилах приняты ориентировочные размеры санитарно защитных зон и санитарных разрывов (определенных в генеральном плане города) в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий санаториев, домов

отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 32. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по природным и техногенным условиям

На настоящей карте отображены оползни, потенциально оползневые районы, участки, непригодные для застройки, области постоянного подтопления, области периодического подтопления, участки с различной сейсмичностью.

Раздел 3. Градостроительные регламенты

Глава 6. Общие положения о градостроительных регламентах

Статья 33. Состав градостроительных регламентов

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

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

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

перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;

видов территориальных зон;

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

4. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах городского округа, за исключением земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также иных земель, установленных действующим законодательством.

5. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах установленной территориальной зоны, за исключением земельных участков:

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

в границах территорий общего пользования;

занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 34. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные.

2. Основной вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства – вид использования, определенный градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны.

3. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства – вид использования, осуществлять который возможно только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования, определенный градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны.

Порядок получения разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливается действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства – вид использования, допустимый только в качестве дополнительного по отношению к основному виду разрешенного использования и условно разрешенному виду использования и осуществляемый совместно с ними, определенный градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающие реализацию основного разрешенного и (или) условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства и расположенные на данном земельном участке являются всегда вспомогательными и разрешенными при условии соответствия техническим регламентам.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, определенный градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, может быть применен (изменен) только при наличии соответствующего основного вида разрешенного использования или условно разрешенного вида использования и не требует внесения в правоустанавливающие документы.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не определенные градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены путем внесения изменений в настоящие Правила.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства может быть определено сочетание основных, условно разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования, определенных градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны.

Статья 35. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и изменять основной вид (виды) разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, определенный градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, путем подачи в уполномоченный орган уведомления о выборе или изменении основного вида (видов) разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, из состава установленных градостроительным планом земельного участка, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. В случае, если затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности, а также технико-экономические показатели и функциональное назначение объекта капитального строительства, то правообладатель земельного участка обращается в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства.

3. Выбор и изменение условно разрешенного вида (видов) использования земельного участка осуществляется путем получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, определенного градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и изменять, в качестве вспомогательного по отношению к основному виду разрешенного использования или условно разрешенному виду использования, вспомогательный вид (виды) разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, определенный градостроительным регламентом в пределах установленной территориальной зоны, из состава установленных градостроительным планом земельного участка, при условии соблюдения требований технических регламентов. При этом не требуется подачи уведомления о выборе или изменении вспомогательного вида (видов) разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства.

5. Глава города Ставрополя утверждает порядок изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, закрепленных за органами местного самоуправления, муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями.

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

Статья 36. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры разрешенного строительства) – параметры и размеры земельного участка, а также объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.

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

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

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

предельное (максимальное и (или) минимальное) количество этажей или предельную (максимальную и (или) минимальную) 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 (коэффициент застройки – Кз); коэффициент использования земельных участков устанавливается в соответствии с утвержденными документами по планировке территории на этапе подготовки градостроительного плана участка;

иные показатели.

3. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне.

4. В пределах территориальной зоны могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными параметрами разрешенного строительства и их сочетаниями.

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

Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории города Ставрополя выделены виды территориальных зон в соответствии с перечнем территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
1	2
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-И	Зона жилой застройки исторической части города
Ж-О	Зона многоэтажной жилой застройки (9 этажей и выше)
Ж-1	Зона многоэтажной жилой застройки (4–9 этажей)

Ж-2	Зона регулирования жилой застройки (до 5 этажей)
Ж-3	Зона блокированной и усадебной застройки
Ж-4	Территории дачных и садоводческих объединений
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
ОД-0	Особо охраняемые градостроительные комплексы
ОД-1	Административная и общественно-деловая зона краевого и городского значения
ОД-2	Зона общественно-деловой активности вдоль магистралей
ОД-3	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки локальных центров обслуживания
ОД-4	Зона торговых комплексов, рынков
ОД-5	Зона больниц и других стационарных лечебных учреждений
ОД-6	Зона объектов науки, высшего и среднего специального образования
ОД-7	Зона спортивных и зрелищных комплексов
ОД-8	Зона культовых объектов
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
П-1	Зона промышленных предприятий
П-2	Зона коммунально-складских предприятий
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	
ИТ-1	Зона аэропорта
ИТ-2	Зона объектов железнодорожного транспорта

1	2
ИТ-3	Зона предприятий автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог, объектов коммунального хозяйства и объектов инженерной инфраструктуры
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
Р-О	Зона лесных и открытых пространств с особым режимом использования
Р-О.1	Подзона заказника «Русская лесная дача»
Р-О.2	Подзона заказника «Ставропольский чернозём»
Р-1	Зона городских лесов
Р-2	Зона городских территорий общего пользования
Р-3	Зона озеленённых территорий защитного значения
Р-4	Зона археологических парков
Р-5	Зона Ботанического сада
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СП-1	Зона режимных объектов
СП-2	Зона кладбищ
СП-3	Зона очистных сооружений водопровода
СП-4	Зона очистных сооружений хозяйственной канализации

ЗОНА АКВАТОРИЙ	
В	Зона водных объектов
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
СХ	Зона сельскохозяйственного назначения и использования

Глава 7. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Статья 38. Ж-И. Зона жилой застройки исторической части города

1. Зона определена на основании положений Проекта охранных зон и зон регулирования застройки памятников архитектуры и истории, выполненного в 1975 году.

Зона предназначена для проживания населения и размещения общественных зданий, сооружений.

2. Основные виды разрешённого использования:

жилые многоквартирные дома этажностью до 5 этажей включительно, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;

объекты органов государственной власти, местного самоуправления;

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, специализированные школы, высшие и средние специальные образовательные учреждения;

общественные, спортивные здания и сооружения, театры, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового

назначения, общежития, гостиницы, рынки, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные;

гаражи индивидуального автотранспорта встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы.

3. Условно разрешённые виды использования:

культурные объекты;

коммунальные, производственные объекты класса санитарной вредности не выше V, объекты по обслуживанию транспортных средств;

индивидуальные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями по обслуживанию населения.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

максимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

2) максимальная высота зданий от уровня земли – 5 этажей;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

4) плотность населения – в соответствии с действующими нормами;

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

Статья 39. Ж-О. Зона многоэтажной жилой застройки (9 этажей и выше)

1. Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания, в том числе общегородского. Застройка многоэтажными (от 9 и выше) жилыми домами.

2. Основные виды разрешённого использования:

строительство жилых домов квартирного типа от 9 и более этажей, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;

объекты органов государственной власти, местного самоуправления;

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, специализированные школы, высшие и средние специальные образовательные учреждения;

общественные, спортивные здания и сооружения, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, рынки, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка, и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы.

3. Условно разрешенные виды:

культовые объекты;

коммунальные, производственные объекты класса санитарной вредности не выше V, объекты по обслуживанию транспортных средств;

индивидуальные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями по обслуживанию населения.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

максимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

2) максимальная высота зданий от уровня земли – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

4) плотность населения – в соответствии с действующими нормами;

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

Статья 40. Ж-1. Зона многоэтажной жилой застройки (4–9 этажей)

1. Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания, в том числе общегородского. застройка многоквартирными (от 4 до 9 этажей) жилыми домами.

2. Основные виды разрешённого использования:

строительство жилых домов квартирного типа от 4 до 9 этажей, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;

объекты органов государственной власти, местного самоуправления;

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, специализированные школы, высшие и средние специальные образовательные учреждения;

общественные, спортивные здания и сооружения, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, рынки, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка, и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы.

3. Условно разрешенные виды:

культовые объекты;

коммунальные, производственные объекты класса санитарной вредности не выше V, объекты по обслуживанию транспортных средств;

индивидуальные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями по обслуживанию населения.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

максимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

2) максимальная высота зданий от уровня земли – 4–9 этажей;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

4) плотность населения – в соответствии с действующими нормами;

5) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы

между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Статья 41. Ж-2. Зона регулирования жилой застройки (до 5 этажей)

1. Зона, пограничная с исторической зоной города, предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания, в том числе общегородского. Застройка многоэтажными жилыми домами высотой не более 5 этажей.

2. Основные виды разрешённого использования:

жилые многоквартирные дома этажностью до 5 этажей включительно, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;

объекты органов государственной власти, местного самоуправления;

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, специализированные школы, высшие и средние специальные образовательные учреждения;

общественные, спортивные здания и сооружения, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, рынки, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы.

3. Условно разрешённые виды использования:

культовые объекты;

коммунальные, производственные объекты класса санитарной вредности не выше V, объекты по обслуживанию транспортных средств;

индивидуальные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями по обслуживанию населения.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

максимальная – не нормируется (кроме индивидуального жилищного строительства);

2) максимальная высота зданий от уровня земли – 5 этажей;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

4) плотность населения – в соответствии с действующими нормами;

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

Статья 42. Ж-3. Зона блокированной и усадебной застройки

1. Зона жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов, этажностью не выше 3 этажей с набором услуг местного значения.

2. Основные виды разрешенного использования:

усадебные и блокированные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и приквартирными земельными участками;

объекты органов местного самоуправления;

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, специализированные школы, высшие и средние специальные образовательные учреждения;

общественные, спортивные здания и сооружения, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, рынки, объекты обслуживания населения;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы.

3. Условно разрешенные виды использования:

культовые объекты;

коммунальные, производственные объекты класса санитарной вредности не выше V, объекты по обслуживанию транспортных средств;

многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями по обслуживанию населения.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта;

хозяйственные постройки (сарай, летние кухни, бани и т.д.), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 метров выше по потоку грунтовых вод);

постройки для содержания мелких домашних животных (при условии содержания их только в границах собственного земельного участка);

сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов (теплицы, парники, оранжереи), сады, огороды, палисадники.

5. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка:

минимальная площадь земельного участка для строительства усадебного жилого дома – 0,03 гектара, максимальная площадь – 0,15 гектара;

минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) 0,01 гектара (включая площадь застройки);

минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 метров;

коэффициент застройки земельного участка в соответствии с ТСН 30-312-2006;

минимальный отступ от красной линии улиц – в соответствии с ТСН 30-312-2006;

минимальный отступ хозяйственных построек от смежных границ участка – 1 метр, для жилых домов – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и жилых домов на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка);

до границы соседнего приквартирного участка минимальные расстояния:

- от усадебного одно-двухквартирного дома – в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10,

- от постройки для содержания мелких домашних животных – в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10,

- от других построек (бани, гаражи и др.) – в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10,
- от стволов высокорослых деревьев – в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10,
- от кустарников – в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 метров;

минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 метров;

размещение одиночных или двойных построек для скота и птиц на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 метров;

этажность основных строений до 3 этажей, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм;

максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 метра, до конька скатной кровли – не более 6 метров;

допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

участки усадебной, коттеджной, коттеджно-блокированной застройки должны иметь ограждение. С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 2,5 метра. Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке.

Конструкция и высота ограждения должны быть выполнены единообразно на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

По меже с соседним домовладением ограждение должно быть высотой не более 2 метров и выполняться из свето-аэропрозрачного материала. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.

6. Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

Не допускается размещать вспомогательные строения со стороны улиц, за исключением гаражей.

При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

Проекты жилых домов и хозяйственных построек, выходящих на красную линию, рассматриваются и согласовываются с главным архитектором города.

Расстояние между строениями измеряется до наружных поверхностей стен строений.

Статья 43. Ж-4. Территории дачных и садоводческих объединений

1. Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке, для строительства сооружений, как сезонного, так и круглогодичного использования.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и индивидуальных участков.

2. Основные виды разрешённого использования:

садовые и дачные дома;

сады, огороды;

здания администраций садовых объединений, пункты охраны общественного порядка;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств.

3. Условно разрешённые виды использования:

индивидуальные жилые дома;

предприятия торговли, обслуживания и общественного питания, павильоны для сезонной торговли;

открытые гостевые автостоянки;

остановки общественного транспорта;

резервирование участков для объектов социальной инфраструктуры (при переводе коллективных садоводческих товариществ в места постоянного проживания).

4. Вспомогательные виды разрешённого использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства садовых, дачных домов, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, линии электропередачи, газоснабжения, водообеспечения, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта;

хозяйственные постройки (сарай, летние кухни, бани и т.д.), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30–50 метров выше по потоку грунтовых вод);

постройки для содержания мелких домашних животных: козы, овцы, до 3 голов, кролики, нутрии, птица (при условии содержания их только в границах собственного земельного участка). Не допускается содержание крупного рогатого скота, лошадей, свиней, разведение собак с целью их продажи.

5. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка:

минимальная площадь земельного участка для строительства усадебного жилого дома – 0,06 гектара, максимальная площадь – 0,12 гектара, (для ранее выделенных земельных участков по фактическому пользованию);

минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 метров;

коэффициент застройки земельного участка – не более 0,3;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 метров;

минимальный отступ хозяйственных построек от смежных границ участка – 1 метр, для садовых домов – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и садовых домов на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка);

до границы соседнего земельного участка минимальные расстояния:

- от садового дома – 3 метра,

- от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 метра,

- от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 метр,

- от стволов высокорослых деревьев – 2 метра,

- от кустарников – 1 метр,

- от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 метров;

минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон садового дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 метров;

размещение одиночных или двойных построек для скота и птиц на расстоянии от окон садового дома – не менее 15 метров;

этажность основных строений до 2 этажей, с условием соблюдения противопожарных, санитарных норм и иных норм;

максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 метра, до конька скатной кровли – не более 7 метров;

допускается блокирование хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

участки садово-дачной застройки должны иметь ограждение. С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 2,5 метра. Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам основного строения, расположенного на ограждаемом участке.

По меже с соседним земельным участком ограждение должно быть высотой не более 2 метров и выполняться из свето-аэропрозрачного материала. Высота ограждения по меже с соседним земельным участком может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних земельных участков.

6. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

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

При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

Расстояние между строениями измеряется до наружных поверхностей стен строений.

В зоне садоводческих и дачных объединений, где земля передана в собственность пользователей, могут быть предусмотрены резервные участки для размещения объектов обслуживания.

На территориях садоводческих товариществ необходимо предусматривать обязательное устройство контейнерных площадок для сбора и вывоза твердо-бытовых отходов.

В целях обеспечения противопожарной безопасности на территории садоводческих товариществ необходимо предусматривать не менее 2 въездов-выездов.

Поперечные проезды между группами садовых участков должны предусматриваться не более чем через 400 метров.

Профиль и уклоны дорог на территориях садовых товариществ должны обеспечивать естественный сток поверхностных вод со всей территории садового товарищества.

Улицы, жилые дома в садовых товариществах, где садовые дома переведены в индивидуальные жилые дома, должны иметь таблички и аншлаги с указанием наименований улиц и нумерации жилых домов.

Проекты планировок территорий садоводческих товариществ согласовываются, в том числе с правлениями товариществ.

При размещении садоводческих товариществ на смежных территориях необходимо разрабатывать проект их комплексной застройки.

Глава 8. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны многофункционального назначения

Статья 44. ОД-0. Особо охраняемые градостроительные комплексы

Основные виды разрешённого использования – зона реставрации и исторической реконструкции. Градостроительная деятельность осуществляется на основании проектной документации, согласованной с Министерством культуры Ставропольского края.

Статья 45. ОД-1. Административная и общественно-деловая зона краевого и городского значения

1. Зона обслуживания и деловой активности ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости

(которые не являются объектами культурного наследия) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

2. Основные виды разрешенного использования:

объекты органов государственной власти, местного самоуправления;
общественные, спортивные здания и сооружения, театры, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные в жилые здания;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы;

жилые многоквартирные дома этажностью до 5 этажей включительно, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, специализированные школы, высшие и средние специальные образовательные учреждения.

3. Условно разрешенный вид использования – культовые объекты.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий от уровня земли – 5 этажей для центрального планировочного района, вне центрального планировочного района этажность не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

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

Статья 46. ОД-2. Зоны общественно-деловой активности вдоль магистралей

1. Параметры зоны соответствуют содержанию статьи 45 настоящих Правил и дополняются повышенными требованиями к транспортному обслуживанию объектов.

2. Основные виды разрешенного использования:

объекты органов государственной власти, местного самоуправления;

общественные, спортивные здания и сооружения, театры, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные в жилые здания;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки, объекты по обслуживанию транспортных средств, автозаправочные станции;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы;

иные многоквартирные дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями.

3. Условно разрешённый вид использования – культовые объекты.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

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

Статья 47. ОД-3. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки локальных центров обслуживания

1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки локальных центров обслуживания ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

2. Основные виды разрешенного использования:

объекты органов местного самоуправления;

общественные, спортивные здания и сооружения, театры, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные в жилые здания;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки, объекты по обслуживанию транспортных средств, автозаправочные станции;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли;

парки, скверы;

жилые многоквартирные дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями.

3. Условно разрешенный вид использования – культовые объекты.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

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

Статья 48. ОД-4. Зона торговых комплексов, рынков

1. Зона торговых комплексов, рынков выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

2. Основные виды разрешённого использования:

объекты торгового назначения;

объекты культурно-развлекательного, спортивного назначения, гостиницы, объекты обслуживания населения;

здания административно-хозяйственного и управленческого назначения, офисные, торгово-офисные здания и сооружения;

гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки, объекты по обслуживанию транспортных средств, автозаправочные станции;

парки, скверы;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли.

3. Условно разрешенные виды:

складские здания, сооружения;

производственные здания, сооружения.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

4) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные

нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Статья 49. ОД-5. Зона больниц и других стационарных лечебных учреждений

1. Зона размещения объектов медицины и здравоохранения краевого и общегородского значения.

Зона выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

2. Основные виды разрешённого использования:

лечебно-профилактические здания и сооружения;

вспомогательные здания и сооружения, пищеблоки, прачечные, центральные стерилизационные отделения и т.д.;

хосписы;

здания высших и средних специальных учебных заведений.

3. Условно разрешенные виды:

культовые объекты;

гостиницы;

жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

автостоянки, в том числе многоуровневые.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования:

санатории;

реабилитационные центры;

дома ребенка;

мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи;

подсобные здания, сооружения, склады, гаражи;

скверы, парки;

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства лечебно-профилактических зданий и сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

4) площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 50 процентов территории больницы;

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

Статья 50. ОД-6. Зона объектов науки, высшего и среднего специального образования

1. Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Зона выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

2. Основные виды разрешённого использования:
здания и сооружения высших и средних специальных образовательных учреждений;
учебные, лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
учебно-производственные мастерские;
библиотеки и архивы;
информационные и компьютерные центры;
опытно-производственные цеха и мастерские, склады;
предприятия общественного питания, медицинского обслуживания, связи;
спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений.

3. Условно разрешенные виды:

жилые дома для преподавателей и научных сотрудников;
гостиницы;
автостоянки, в том числе многоуровневые;
общежития.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства учреждений науки и образования, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта;

парки, скверы.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

- 1) площадь земельного участка:
минимальная – не нормируется;
максимальная – не нормируется;
- 2) максимальная высота зданий – не нормируется;
- 3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;
- 4) площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 20 процентов территории;
- 5) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Статья 51. ОД-7. Зона спортивных и зрелищных комплексов

1. Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Зона выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

2. Основные виды разрешённого использования:

спортивные специализированные и универсальные сооружения;
культурно-развлекательные здания, сооружения;
спортивные школы;
предприятия общественного питания, мелкорозничной торговли;
пункты оказания первой медицинской помощи;
пункты охраны общественного порядка.

3. Условно разрешенные виды:

конно-спортивные базы;
гостиницы;
автостоянки, в том числе многоуровневые;

подсобные, вспомогательные, складские здания, сооружения.

4. Вспомогательные виды разрешённого использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства спортивных и зрелищных комплексов, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта;

парки, скверы.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

4) площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 20 процентов территории;

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

Статья 52. ОД-8. Зона культовых объектов

Зона выделена для создания правовых условий градостроительной и хозяйственной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

Глава 9. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Статья 53. П-1. Зона промышленных предприятий

1. Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий. В зоне допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Основные виды разрешенного использования:

производственные предприятия различного профиля с соблюдением установленных санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) (озеленение для предприятий II, III классов опасности – не менее 50 процентов площади СЗЗ, озеленение для предприятий IV, V классов опасности – не менее 60 процентов площади СЗЗ), логистические центры;

теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия, автозаправочные станции;

объекты складского назначения;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, административные, бытовые, вспомогательные здания и сооружения;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

предприятия оптовой, мелкооптовой, специализированной торговли и магазины розничной торговли, предприятия общественного питания;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли.

3. Условно разрешенные виды использования:

медпункты, аптеки;

объекты культового назначения.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства зон промышленных предприятий, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

4) площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 5 процентов территории;

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

Статья 54. П-2. Зона коммунально-складских предприятий

1. Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

коммунально-складские здания, сооружения;

теплицы для выращивания цветов, декоративных растений, при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов, питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия, автозаправочные станции;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, административные, бытовые, вспомогательные здания и сооружения;

жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

ветеринарные приемные пункты, ветлечебницы;

предприятия оптовой, мелкооптовой, специализированной торговли и магазины розничной торговли, предприятия общественного питания;

временные и сезонные предприятия общественного питания, торговли.

3 . Условно разрешенные виды использования:

общежития, гостиницы для сотрудников;

медпункты, аптеки;

объекты культового назначения.

4 . Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства коммунально-складских зон, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта;

защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;

спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

5 . Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

4) площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 5 процентов территории;

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

Глава 10. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Статья 55. ИТ-1. Зона аэропорта

1. ИТ-1 – Зона аэропорта и предприятий его обслуживания выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории.

2 . Основные виды разрешенного использования:

аэропорты гражданской авиации и иные объекты воздушного транспорта;

объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом сооружений и устройств воздушного транспорта;

гостиницы;

логистические центры, грузовые и пассажирские терминалы.

3 . Условно разрешенные виды использования: виды использования недвижимости, не нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям воздушного транспорта, а также земельные участки для размещения различных шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

4 . Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства зоны аэропорта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта; размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов торговли, транспорта, иных объектов, предназначенных для оказания услуг пассажирам, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности авиаперевозок; предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров; защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), газоны, цветники.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

- 1) площадь земельного участка:
минимальная – не нормируется;
максимальная – не нормируется;
- 2) максимальная высота зданий – не нормируется;
- 3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;
- 4) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Статья 56. ИТ-2. Зона объектов железнодорожного транспорта

1. Зона железнодорожного транспорта ИТ-2 выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей:

объемно-планировочное развитие объектов железнодорожного грузового и пассажирского транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;

развитие комплексов грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

2. Основные виды разрешенного использования:

объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом сооружений и устройств железнодорожного транспорта;

размещение железнодорожных путей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

автотранспортные подъезды, гостевые и служебные автопарковки.

3. Условно разрешенные виды использования:

строительство в технологическом коридоре железной дороги, при соблюдении определенных условий, проездов, объектов социального, культурно-бытового и коммунального хозяйства;

виды использования недвижимости, не нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного транспорта, а также земельные участки для размещения различных

шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

размещение наземных и подземных объектов железнодорожного транспорта, за исключением объектов, указанных в основных видах разрешенного использования;

размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов торговли, транспорта, иных объектов, предназначенных для оказания услуг пассажирам железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение объектов для складирования грузов, прирельсовых складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение погрузочно-разгрузочных площадок, связанных с обслуживанием объектов железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение линейных объектов, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

инженерные сооружения;

предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров;

защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), газоны, цветники;

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства зоны железнодорожного транспорта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

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

Статья 57. ИТ-3. Зона предприятий автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог, объектов коммунального хозяйства и объектов инженерной инфраструктуры

1. Зона ИТ-3 включает в себя участки территории города Ставрополя, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения. Зона ИТ-3 включает в себя участки территории города Ставрополя, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-

кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящими регламентами.

2. Основные виды разрешенного использования:

объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, размещение систем инженерной инфраструктуры, велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений, при условии соблюдения соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, устройств объектов инженерной инфраструктуры;

сооружения автотранспорта по техническому обслуживанию автомобилей, автозаправочные станции.

3. Условно разрешенные виды использования:

временные сооружения мелкорозничной торговли;

остановочные павильоны, в том числе с предприятиями мелкорозничной торговли, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;

размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

в коридорах улиц – размещение малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков, по согласованию с уполномоченным органом структурного подразделения администрации города;

размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях;

размещение на межмагистральных территориях, как наземных, так и в тоннелях, инженерных сетей, при условии установления публичных сервитутов.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства зон предприятий автомобильного транспорта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта;

размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – не нормируется;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

4) территории магистральных улиц и дорог относятся к территориям общего пользования;

5) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы

между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Глава 11. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

Статья 58. Р-О. Зона лесных и открытых территорий с особым режимом использования

1. Зона лесных и ландшафтных территорий Р-О выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов.

Режим особой охраны, в частности «Русской лесной дачи», должен соответствовать требованиям Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

2. Регламенты не устанавливаются.

Статья 59. Р-О.1. Подзона заказника «Русская лесная дача»

Регламенты не устанавливаются.

Статья 60. Р-О.2. Подзона заказника «Ставропольский чернозём»

Регламенты не устанавливаются.

Статья 61. Р-1. Зона городских лесов

Зона лесных территорий Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Статья 62. Р-2. Зона городских территорий общего пользования

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

парки, городские сады, скверы, бульвары;

зеленые насаждения, цветники, газоны;

зоны отдыха, пляжи;

кемпинги, гостиницы, объекты спортивного, культурно-развлекательного назначения,

предприятия общественного питания, мелкорозничной торговли, обслуживания населения;

пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих;

места для палаточных городков;

спортивные и игровые площадки;

помещения обслуживающего персонала.

2. Условно разрешенные виды использования: киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и их обслуживания.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства территорий общего пользования, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

4. Предельные параметры разрешенного строительства:

- 1) площадь земельного участка:
минимальная – не нормируется;
максимальная – не нормируется;
- 2) максимальная высота зданий – 3 этажа;
- 3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;
- 4) территории магистральных улиц и дорог относятся к территориям общего пользования, не подлежащих застройке;
- 5) озеленение – в соответствии с ТСН 30-312-2006;
- 6) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Статья 63. Р-3. Зона озеленённых территорий защитного значения

Зона включает в себя все насаждения, выполняющие функции защиты территорий от оползневых явлений, от предприятий имеющих негативное влияние на окружающую среду и для защиты почв от деградации.

Статья 64. Р-4. Зона археологических парков

Зона археологических парков выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, в которых осуществляется функционирование археологических объектов.

Статья 65. Р-5. Зона Ботанического сада

Зона Ботанического сада выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, в которых осуществляется деятельность специализированных подразделений сада.

Глава 12. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Статья 66. СП-1. Зона режимных объектов

1. Размещение объектов в зоне СП-1 осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2. Основные виды разрешенного использования:

строительство учреждений, объектов, в отношении которых устанавливается особый режим. Порядок использования территорий указанных учреждений и объектов устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Ставропольского края по согласованию с администрацией города в соответствии с государственными строительными нормами и правилами, со специальными нормативами и правилами застройки;

строительство режимных учреждений специального назначения.

3. Условно разрешенные виды использования:

строительство сооружений, относящихся к обслуживанию данной зоны;
строительство производственных зданий, учреждений связи и иных коммуникаций, не превышающих параметры, установленные документацией по планировке территории;
культовые сооружения;
отдельно стоящие объекты органов внутренних дел, военные комиссариаты и т.д.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства режимных объектов, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, спортивные, бытовые, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – 5 этажей;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

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

Статья 67. СП-2. Зона кладбищ

1. Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определяется в соответствии с Федеральным законом «О погребении и похоронном деле».

2. Основные виды разрешенного использования:

захоронения (для действующих кладбищ), кладбища традиционного захоронения, крематории, колумбарии, мемориальные комплексы, объекты ритуальных услуг, объекты ритуального обслуживания, вспомогательные здания, сооружения.

3. Условно разрешенные виды использования:

захоронения (для закрытых кладбищ);

культовые здания, сооружения.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства зон кладбищ, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также площадки, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта;

зеленые насаждения;

открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – 2 этажа;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

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

Статья 68. СП-3. Зона очистных сооружений водопровода

Градостроительный регламент не устанавливается.

Статья 69. СП-4. Зона очистных сооружений хозяйственной канализации

Градостроительный регламент не устанавливается.

Глава 13. Зона акваторий. Зона сельскохозяйственного использования

Статья 70. В. Зона водных объектов

1. Градостроительный регламент не устанавливается в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Водный объект представляет собой природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. Таковыми являются: речки Чла, Ташла, Мамайка-1, Мамайка-2, Гремучка, Бучинская гремучка, Липовая, Вишнёвая, Грушевая, ручей Волчий, водохранилища Сенгилеевское, Комсомольское, озеро Кравцово, а также другие естественные и искусственные водоемы.

Статья 71. СХ. Зона сельскохозяйственного назначения и использования

1. Зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбище.

Цель выделения – создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования территории, обеспечивающих развитие определенных видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих ее инфраструктуру.

2. Основные виды разрешенного использования:

выращивание сельскохозяйственной продукции;

пашни;

пастбища, сенокосы.

3. Условно разрешенный вид использования – строительство подсобных и хозяйственных сооружений, относящихся к обслуживанию данной зоны.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства зоны сельскохозяйственного использования, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также бытовые площадки, автостоянки, расположенные в границах земельного участка объекта.

5. Предельные параметры разрешенного строительства:

1) площадь земельного участка:

минимальная – не нормируется;

максимальная – не нормируется;

2) максимальная высота зданий – 1 этаж;

3) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

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

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

Статья 72. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия, ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и выявленными объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, расположенные в границах зон, определенных на карте градостроительного зонирования.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и изложены в настоящей статье применительно к:

территориям памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) и территориям выявленных объектов культурного наследия;

зонам охраны памятников истории и культуры, включенных в Реестр, в том числе если в их пределах располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия разрешаются:

работы по их сохранению, а также хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятника или ансамбля и не создающая угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения;

деятельность, способствующая их сохранению, использования в целях туризма, науки, культуры, просвещения.

На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия запрещаются:

проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения культурного наследия;

размещение средств наружной рекламы не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объектов.

На территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, включенных в Реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов по обеспечению сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, на основании проектной документации, имеющей положительное заключение государственной экспертизы.

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории.

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона регулирования застройки).

В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки.

В этой зоне запрещается:

нарушение исторически сложившейся планировки;
размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейны.

Допускается:

новое жилищное строительство и общественное строительство, этажность и плотность которого ограничивается;

снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность);

благоустройство.

5. Зона археологических парков и отдельных археологических объектов.

Строительство на этих территориях возможно при соблюдении следующих условий:

земляные работы должны производиться под надзором специалиста-археолога;

информация (отчет) о проведенном археологическом надзоре должна быть направлена в государственный орган охраны объектов культурного наследия Ставропольского края;

в случае обнаружения в ходе земляных работ объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия (погребения, остатки построек и сооружений и т.д.) работы необходимо приостановить, информировать о находках государственный орган охраны объектов культурного наследия Ставропольского края и организовать аварийно-спасательные археологические раскопки.

6. На территориях ограничения 5- и 9-этажной застройки для определения этажности нового строительства необходимо выполнить расчет с учетом градостроительной ценности памятников и их восприятия. Этажность должна быть приближена к этажности существующих в непосредственной близости зданий памятников, но не более установленной ограничением до 5 и до 9 этажей (на каждой из территорий). Данные ограничения устанавливаются для территорий в исторической части города с установленным режимом использования и отображены на карте градостроительного зонирования.

Статья 73. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и генеральным планом.

4. Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Статья 74. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах

1. Условно разрешенные виды использования территории:

1) в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников основного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена санитарно-защитная зона. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – не превышение гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

2) разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40 процентов площади санитарно-защитной зоны.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50 процентов площади санитарно-защитной зоны.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60 процентов площади санитарно-защитной зоны.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 и 100 метров ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера санитарно-защитной зоны и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60 и 50 процентов). При наличии автомагистрали в санитарно-защитной зоне ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории санитарно-защитной зоны разрешены только скверы у административных зданий, проходных, производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

2. Запрещенные виды использования территории:

1) в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ, индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

2) не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машиномест.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машиномест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промышленных площадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также предприятия по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Статья 75. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население

1. Условно разрешенные виды использования территории:

1) на территории существующих санитарных разрывов, санитарно-защитных зон в жилой застройке требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ санитарных разрывов и санитарно-защитных зон осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

В санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах допускаются к размещению научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер санитарных разрывов и санитарно-защитных зон устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ разрывов или зон.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок;

2) санитарный разрыв для железнодорожных путей устанавливается от крайнего рельса до жилой застройки шириной 100 метров.

При размещении путей в выемке глубиной не менее 4 метров или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 метров.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 50 процентов ширины санитарного разрыва;

3) стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарные разрывы и санитарно-защитные зоны которых не превышают размеров санитарных разрывов источника шума.

На территории санитарно-защитной зоны допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих квартирно-эксплуатационных частей, гарнизонов, военных городков и т.п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров санитарных разрывов и санитарно-защитных зон осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

2. Запрещенные виды использования территории:

1) не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

2) размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами санитарно-защитной зоны, превышающими размер санитарно-защитной зоны объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами санитарно-защитной зоны, превышающими размер санитарно-защитной зоны объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (квартирно-эксплуатационных частей, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Статья 76. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

1. Условно разрешенные виды использования территории:

1) возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках

ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

Санитарно-защитные зоны и зоны ограничения застройки, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки;

2) существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

использование защитных лесопосадок;

систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006-84 ССБТ и другие мероприятия;

3) размещение в зонах негативных воздействий электромагнитных полей объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Размер санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории:

1) не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

2) запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (квартирно-эксплуатационных частей, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены к размещению больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения;

3) в пределах санитарно-защитных зон не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы зон ограничения застройки рекреационных объектов определяются специальными расчетами и устанавливаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм.

Запрещено размещение свалок и полигонов твердых бытовых и производственных отходов в санитарно-защитных зонах объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

Статья 77. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понижительных подстанций

1. Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

2. Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить

размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Статья 78. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ

1. Размер санитарно-защитной зоны кладбищ площадью участка 10 и менее гектаров – 100 метров (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 гектаров – 300 метров (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 гектаров – 500 метров (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50 процентов площади санитарно-защитной зоны).

Размещение кладбища размером территории более 40 гектаров не допускается.

2. Не допускается размещать в санитарно-защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

Статья 79. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах карьеров

1. По окончании эксплуатации карьера при реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

Статья 80. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов

1. Условно разрешенные виды использования территории:

1) допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

размещать технологические постройки и сооружения;

выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;

высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;

выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 метров), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов);

2) полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

2. Запрещенные виды использования территории:

1) не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

2) санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Статья 81. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи

1. Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

2. Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

Статья 82. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов

1. Условно разрешенные виды использования территории.

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 метров (диаметр водоводов до 1000 миллиметров) и не менее 20 метров (диаметр водоводов более 1000 миллиметров); при наличии грунтовых вод – не менее 50 метров (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории.

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 83. Регламенты использования территории в первом поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Условно разрешенные виды использования территории.

Озеленение, ограждение, размещение объектов, обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

2. Запрещенные виды использования территории.

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

3. Установленные границы зон санитарной охраны могут быть изменены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

Статья 84. Регламенты использования территории во втором поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Условно разрешенные виды использования территории.

Озеленение, ограждение, размещение объектов, обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

Бурение новых скважин и новое их строительство, добыча песка, гравия, дноуглубительные работы в пределах акватории зоны санитарной охраны выполняется при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории.

Запрещены все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шлакохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Статья 85. Регламенты использования территории в третьем поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Условно разрешенные виды использования территории.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в пределах третьего пояса зоны санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные в пределах акватории зоны санитарной охраны допускаются по согласованию с органами Роспотребнадзора при обосновании гидрологическими расчетами.

2. Запрещенные виды использования территории.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Статья 86. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов

1. Условно разрешенные виды использования территории.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

2. Запрещенные виды использования территории.

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

Статья 87. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов

1. Условно разрешенные виды использования территории.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

2. Запрещенные виды использования территории.

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

Статья 88. Градостроительные регламенты в особо охраняемых природных территориях

Не устанавливаются в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (определяются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

Глава 15. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по природно-техногенным факторам

Статья 89. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами

Для использования территорий Ж-1, Ж-2, Ж-3, ОД-1, ОД-2, ОД-3, ИТ-1, ИТ-2 необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 метра, организация и очистка поверхностного стока.

Для использования территорий П-1, П-2 необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 5 метров, организация и очистка поверхностного стока.

Для использования территорий Р-2 необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 метр, организация и очистка поверхностного стока.

Статья 90. Регламенты использования территории в зонах затопления паводками 1 процента обеспеченности

Для использования территорий Ж-4 необходимо выполнение защиты от затопления паводком 1 процента обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; организация и очистка поверхностного стока, дренирование территории.

Статья 91. Регламенты использования территории в зоне прибрежно-склоновых и овражных территорий

Для использования территорий Ж-1, Ж-2, Ж-3, ОД-1, ОД-2, ОД-3, П-1, П-2, ИТ-1, ИТ-2, Р-2 необходимо выполнение полного благоустройства прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: срезка, планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые и берегоукрепительные мероприятия; агролесомелиорация.