



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Решение Совета депутатов МО город Апатиты
от 22.07.2014 N 970

"Об утверждении Правил землепользования и
застройки муниципального образования город
Апатиты с подведомственной территорией
Мурманской области"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 26.06.2017

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АПАТИТЫ
С ПОДВЕДОМСТВЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ**

**РЕШЕНИЕ
от 22 июля 2014 г. N 970**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АПАТИТЫ
С ПОДВЕДОМСТВЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

В соответствии со [статьями 30 - 32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрев представленный Главой администрации города Апатиты проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, протоколы публичных слушаний от 10 июня 2014 года, заключение о результатах публичных слушаний от 10 июня 2014 года, Совет депутатов решил:

1. Утвердить прилагаемые [Правила](#) землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Совета депутатов города Апатиты по бюджету и местному самоуправлению (П.Г. Чуфырев).

Глава
города Апатиты
Л.А.ЛУКИЧЕВ

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД АПАТИТЫ С ПОДВЕДОМСТВЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ**

Введение

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией, разработанным в соответствии с [Земельным кодексом](#) Российской Федерации, [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, [Федеральным законом](#) "Об общих принципах организации местного самоуправления", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Мурманской области, [Уставом](#) муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, [генеральным планом](#) муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Основанием для разработки Правил землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией являются [Градостроительный кодекс](#) Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ), постановление администрации города Апатиты "О подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области" N 1149 от 07.10.2013, [Правила](#) землепользования и застройки города Апатиты, утвержденные решением Совета депутатов города Апатиты от 30.09.2008 N 480 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов города Апатиты от 29.12.2010 N 200, от 27.03.2012 N 545), СНиП 11-04-2003 "[Инструкция](#) о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения

градостроительной документации" (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации, СП 42.13330.2011).

Заказчиком на проведение работ является Комитет по управлению имуществом администрации города Апатиты.

Законом Мурманской области от 2 декабря 2004 года муниципальное образование город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области наделено статусом городского округа. В состав муниципального образования входят 3 населенных пункта - город Апатиты (административный центр), населенный пункт Тик-Губа и железнодорожная станция Хибины. Население муниципального образования на 2013 год составляет 58 683 чел. (по данным Росстата), площадь - 2500 км².

Территория муниципального образования расположена в центральной части Кольского полуострова. На севере муниципального образования находится горный массив Хибины, высотой более километра, там же находится наивысшая точка округа - гора Часначорр высотой 1191 метр. Южная часть округа более равнинна. На его юге находится часть Колвицкого заказника. На севере граничит с муниципальным образованием город Оленегорск с подведомственной территорией, муниципальным образованием город Мончегорск с подведомственной территорией, на западе - с муниципальным образованием Ковдорский район и муниципальным образованием город Полярные Зори с подведомственной территорией, на юго-западе - с муниципальным образованием Кандалакшский район, на юге с муниципальным образованием Терский район, на востоке - с муниципальным образованием города Кировск с подведомственной территорией.

Экономика городского округа основана на промышленности, транспорте, науке и научном обслуживании.

На севере муниципального образования находится крупное месторождение хромовых руд, а в черте города Апатиты расположена АНОФ-2 - Апатито-нефелиновая обогатительная фабрика.

Ведущие места в экономике муниципального образования занимают предприятия ОАО "Апатитская ТЭЦ" и Центральные электрические сети ОАО "Колэнерго", предприятия пищевой промышленности ОАО "Апатитхлеб", ОАО "Апатитский молочный комбинат", сельскохозяйственное предприятие ОАО Агрофирма "Индустрия".

Кроме того, в административном центре города находится ОАО "Северные кристаллы" - организация, обладающая крупнейшей в стране научной базой для выращивания оксидных монокристаллов и производстве изделий из них.

Также город Апатиты является научным центром области. Здесь расположены: Кольский научный центр РАН, "Мурманская геологоразведочная экспедиция", "Кольский геолого-информационный лабораторный центр", Кольский региональный сейсмологический центр геофизической службы РАН.

Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента. Зональное обозначение в городской черте нанесено на карте градостроительного зонирования г. Апатиты.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности объектов капитального строительства, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области.

Правила землепользования и застройки поселений разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

-
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
 - обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
 - создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- Порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

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

Правила землепользования и застройки состоят из четырех частей:

Часть I - "Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила".

Часть II - "Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области".

Часть III - "Градостроительные регламенты и ограничения".

КонсультантПлюс: примечание.

Часть IV не приводится.

Часть IV - "Приложение".

Работа выполнена авторским коллективом в составе:

Руководитель работы, советник РААСН

Ведущий архитектор

Специалист по компьютерной графике

Кубецкая Л.И.

Кудрявцева Н.О.

Москаленко И.В.

Часть I. Порядок применения правил землепользования
и застройки и внесения изменений в указанные Правила

Глава 1. Термины и определения

Статья 1. Общие положения

1. Сфера действий. Если не оговорено особо, то для целей, связанных с применением настоящих Правил, приведенные ниже термины и определения должны иметь значения, приведенные в этой главе.

2. Взаимозаменяемость. Слова, используемые в настоящем времени, могут употребляться в будущем времени; единственное число может быть заменено множественным и наоборот.

3. Термины, определяемые другими документами (нормами). Если термин не определен в Правилах, а определен в законодательстве, технических регламентах, то он будет иметь значение, прописанное в этих документах.

4. Термины не определены. Термины, не определенные методами, разрешенными в данном разделе, должны иметь общепринятые значения в соответствии с контекстом.

Статья 2. Общие определения

Арендаторы земельного участка. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом. Дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок.

Водоохранная зона. Территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования. Режим в водоохранной зоне должен соответствовать требованиям, установленным водным и земельным законодательством.

Градостроительная деятельность. Деятельность по развитию территорий муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка земельных участков. Действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к не разделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а также действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с [частями 3 и 4 статьи 44](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик и параметров (за исключением ранее установленных границ земельных участков) и с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Градостроительное зонирование. Зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Заказчик. Уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельностью по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

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

Земли водного фонда. К землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Порядок использования земель водного фонда определяется водным законодательством.

Зона залегания полезных ископаемых. Территория, под которой непосредственно залегают полезные ископаемые и прилегающие к ней территории, попадающие в зону вредного влияния горных разработок и взрывных работ на объекты поверхности и подземные сооружения.

Зона охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия. Территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия. Территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зоны с особыми условиями использования территорий. Охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Мурманской области.

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

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

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

Линейные сооружения. Объекты капитального строительства инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, иных объектов - линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Обладатели сервитута. Лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Объекты капитального строительства. Здания, строения, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Одноквартирный жилой дом. Жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

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

Подрядчик. Физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

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

Приквартирный участок. Земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Проект зон охраны объектов культурного наследия. Документы, в которых обосновываются и разрабатываются границы зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон.

Проектная документация. Документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Публичный сервитут. Сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

Реконструкция. Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального

строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

Сервитут. Право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Собственники земельных участков. Лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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

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

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

Усадебный жилой дом. Одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства.

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

Функциональные зоны. Зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут. Сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае если не достигнуто соглашение об установлении или условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Элементы планировочной структуры. К элементам планировочной структуры относятся: жилой (промышленный) район, микрорайон, квартал, земли общего пользования, другие планировочные элементы.

Глава 2. Порядок регулирования землепользования и застройки

Статья 3. Принципы, назначения градостроительного регулирования

1. Настоящие Правила в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации вводят в муниципальном образовании город Апатиты с подведомственной территорией систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании. Градостроительное зонирование основано на делении всей территории муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах этих зон, с целью:

-
- 1) создания благоприятных условий для проживания населения;
 - 2) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
 - 3) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
 - 4) передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам - для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 5) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.
2. Основанная на градостроительном зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:
- 1) реализации планов и программ развития территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
 - 2) установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
 - 3) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
 - 4) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
 - 5) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:
- 1) градостроительного зонирования территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства;
 - 2) разработки, согласования и утверждения документации по планировке территории;
 - 3) разделения (межевания) территории на земельные участки;
 - 4) предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
 - 5) подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
 - 6) согласования проектной документации;
 - 7) приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной документации по планировке и межеванию территории;
 - 8) предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
 - 9) контроля за использованием и строительными изменениями земельных участков, объектов капитального строительства;
-

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

11) внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с законодательством Российской Федерации, Мурманской области, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией по вопросам регулирования землепользования и застройки, техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

5. Нормативные правовые акты муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Открытость и доступность информации по вопросам землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области обеспечивается:

- путем официального опубликования муниципальных правовых актов, регулирующих указанные вопросы, и их размещения на официальном сайте;

- в порядке, определенном в соответствии с Федеральным [законом](#) от 09.02.2009 N 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления".

2. Население города Апатиты вправе участвовать в принятии органами местного самоуправления города Апатиты решений по вопросам землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией в соответствии с законодательством Российской Федерации, Мурманской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами города Апатиты.

Граждане участвуют в принятии органами местного самоуправления города Апатиты решений по вопросам землепользования и застройки:

- путем подачи предложений в органы местного самоуправления города Апатиты о принятии решений по указанным вопросам;

- путем участия в обсуждении указанных вопросов (проектов муниципальных правовых актов по указанным вопросам) в ходе публичных слушаний;

- иными способами, предусмотренными в соответствии с законодательством Российской Федерации, Мурманской области, муниципальными правовыми актами города Апатиты.

Статья 5. Права использования объектов капитального строительства, возникшие до вступления Правил

1. Права на строительные изменения объектов капитального строительства, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, которые возникли до вступления Правил, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство, реконструкцию не истек.

2. Архитектурно-планировочные задания, выданные до вступления Правил, остаются в силе до окончания действия разрешений на строительство объекта капитального строительства.

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

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

5. Реконструкция указанных в **части 4** 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.

6. В случае если использование указанных в **части 4** земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава 3. Применение градостроительных регламентов

Статья 6. Градостроительные регламенты

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

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Мурманской области, Советом депутатов города Апатиты в соответствии с федеральными законами.

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 20](#) настоящих Правил.

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

Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

5) иные показатели.

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

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

Статья 9. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном [главой 9](#) настоящих Правил.

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

6. Глава администрации города Апатиты в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 4. Субъекты отношений, возникших по поводу
землепользования и застройки. Полномочия органов
местного самоуправления города Апатиты
в области градостроительной деятельности

Статья 10. Субъекты отношений, возникших по поводу землепользования и застройки

1. Субъектами отношений, возникших по поводу землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией, являются Российская Федерация, Мурманская область, муниципальное образование город Апатиты с подведомственной территорией, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, Мурманской области, муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией, в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Мурманской области, органы местного самоуправления города Апатиты.

Статья 11. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) обращаются в администрацию города Апатиты с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

2) владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

3) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых администрацией города Апатиты и проводимых администрацией города Апатиты по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

4) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в **части 1** настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов, конкурсов, аукционов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Раздел земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются раздел земельного участка на несколько земельных участков (за исключением раздела земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном законодательством, при соблюдении следующих требований:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому самостоятельному земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании город Апатиты с подведомственной территорией землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 12. Полномочия Главы администрации и полномочия администрации города Апатиты в области землепользования и застройки

1. Утверждение положения о комиссии по землепользованию и застройке.
2. Утверждение подготовленной на основе генерального плана муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.
3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.
4. Осуществление разработки и реализации местных программ использования и охраны земель.
5. Осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.
6. Осуществление подготовки генерального плана муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
7. Организация разработки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
8. Осуществление подготовки Правил землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
9. Выдача разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.
10. Выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
11. Выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
12. Иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации города Апатиты [Уставом](#) города Апатиты и решениями Совета депутатов города Апатиты, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области.

Статья 13. Полномочия Совета депутатов города Апатиты в области землепользования и застройки

1. Утверждение генерального плана муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
2. Утверждение изменений в генеральном плане муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
3. Утверждение Правил землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
4. Утверждение изменений в Правилах землепользования и застройки муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
5. Установление состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.
6. Иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа местного самоуправления в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области, [Уставом](#) города Апатиты и решениями Совета депутатов города Апатиты.

Статья 14. Полномочия Главы города Апатиты в области землепользования и застройки

1. Принятие решений о проведении публичных слушаний.

2. Иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы муниципального образования в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области, **Уставом** муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией и решениями Совета депутатов города Апатиты.

Статья 15. Комиссия по землепользованию и застройке города Апатиты

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным **кодексом** РФ, законами Мурманской области, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

1) рассматривает предложения о внесении изменений в настоящие Правила и дает заключения по указанным предложениям;

2) рассматривает заявления и дает рекомендации по вопросам:

- о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

3) организует проведение публичных слушаний по вопросам, указанным в **пунктах 1, 2** настоящей части;

4) осуществляет иные полномочия (функции), отнесенные к компетенции Комиссии в соответствии с Градостроительным **кодексом**.

4. Председателем Комиссии является начальник отдела - главный архитектор отдела архитектуры и градостроительства администрации г. Апатиты. Вопросы земельных отношений курирует отдел земельных отношений Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты.

5. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются в соответствии с Градостроительным **кодексом** РФ, законами Мурманской области, Положением о Комиссии. В состав Комиссии входят:

1) депутаты Совета депутатов города Апатиты;

2) специалист отдела архитектуры и градостроительства администрации города Апатиты;

3) представители Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты.

В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, контроля, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов), профессиональных, строительных, общественных, коммерческих и некоммерческих и иных организаций.

Включение в состав Комиссии представителей общественных объединений граждан при рассмотрении социально значимых вопросов является обязательным.

Все члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в форме публичных слушаний.

7. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии.

При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

8. Секретарем Комиссии, без права голоса, является муниципальный служащий отдела архитектуры и градостроительства администрации города Апатиты.

9. На заседания Комиссии могут быть приглашены представители территориальных организаций, специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

Статья 16. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения администрации города Апатиты, Комиссия.

Статья 17. Полномочия Комитета по управлению имуществом администрации города Апатиты Мурманской области по землепользованию и застройке

1. Разрабатывает в соответствии с действующим законодательством проекты муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения земельными ресурсами муниципального образования.

2. Осуществляет муниципальный земельный контроль на территории городского округа Апатиты в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном Советом депутатов города Апатиты.

2.1. Осуществляет муниципальный лесной контроль.

2.2. Организует работы по проведению инвентаризации земель.

2.3. Заключает и расторгает договоры аренды земельных участков с юридическими и физическими лицами.

2.4. Осуществляет учет и ведение реестра землепользователей на территории города Апатиты.

2.5. Готовит предложения об установлении ставок арендной платы и регулирующих коэффициентов к ним, а также ставок земельного налога за пользование земельными участками.

2.6. Организует проведение торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков.

2.7. Заключает договоры купли-продажи земельных участков.

2.8. Принимает участие в работе Комиссии и согласовывает акты выбора земельных участков.

2.9. Организует работу по проведению независимой оценки рыночной стоимости земельных участков, а также права аренды земельных участков при выставлении их на торги в установленном законом порядке.

2.10. Осуществляет контроль за своевременностью и полнотой поступлений арендной платы по договорам аренды земельных участков.

2.11. Осуществляет контроль за соблюдением условий договоров аренды земельных участков, в том числе их целевого использования.

2.12. Готовит документы, необходимые для государственной регистрации права собственности муниципального образования на земельные участки, в уполномоченном государственном регистрирующем органе.

2.13. Заключает договоры с организациями на проведение землеустроительных работ в соответствии с действующим законодательством.

2.14. Формирует пакет документов для постановки вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет.

2.15. Рассматривает обращения юридических и физических лиц по вопросам землепользования.

2.16. Обеспечивает учет и сохранность документации, необходимой для оформления правоустанавливающих документов на земельные участки.

2.17. Осуществляет защиту земельных прав и интересов муниципального образования при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, осуществляет полномочия истца, ответчика или третьего лица.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: в статье 2 Закона Мурманской области от 06.06.2003 N 401-01-ЗМО нумерация пунктов отсутствует.

2.18. Составляет протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных пунктами 1, 8 статьи 2 и статьей 11.1 Закона Мурманской области от 06.06.2003 N 401-01-ЗМО "Об административных правонарушениях". Перечень должностных лиц Комитета, наделенных правом составления протоколов об административных правонарушениях, определяется отдельным постановлением администрации города Апатиты.

2.19. Осуществляет иные функции и полномочия, связанные с управлением и распоряжением земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Мурманской области, муниципальными правовыми актами.

Статья 18. Полномочия отдела архитектуры и градостроительства администрации города Апатиты в области землепользования и застройки

1. Регулирует архитектурную и градостроительную деятельность на территории городского округа Апатиты, разработку градостроительной документации и осуществление градостроительных мероприятий, направленных на решение текущих и перспективных задач комплексного социально-экономического развития территории муниципального образования, улучшение архитектурного облика поселений, совершенствованию среды жизнедеятельности.

2. Вносит Главе администрации города проекты правовых актов органов местного самоуправления городского округа Апатиты по вопросам архитектуры и градостроительства, разработанные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также участвует в пределах своей компетенции в рассмотрении и подготовке заключений по проектам нормативных правовых документов других структурных подразделений администрации города Апатиты, участвует в пределах своей компетенции в рассмотрении и подготовке заключений по проектам законов и иных нормативных правовых актов Мурманской области.

3. Участвует в рассмотрении и согласовании территориальной комплексной схемы градостроительного планирования развития территории Мурманской области, территориальных целевых программ по вопросам жилищного строительства, развития инженерной и транспортной инфраструктур, расселения и размещения производительных сил и иным вопросам территориального развития, затрагивающим интересы города Апатиты.

4. Принимает участие в разработке нормативных правовых актов на уровне субъекта Федерации.

5. Участвует в работе Комиссии по подготовке предложений по установлению и изменению границ объектов градостроительной деятельности с особым режимом регулирования на территории МО.

6. Участвует в разработке и реализации градостроительных разделов целевых программ и программ социально-экономического развития города Апатиты, содержащих вопросы архитектуры, градостроительства, строительства, реконструкции, модернизации жилого фонда и жилищно-коммунального хозяйства.

7. Участвует в работе Комиссии по землепользованию и застройке города Апатиты.

8. Осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории муниципального образования и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании такой документации с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации и соответствующими органами и организациями города Апатиты, а также за изменением проектов архитектурных объектов.

9. Осуществляет рассмотрение и согласование проектов охранных зон памятников природы, истории, культуры и ландшафтной архитектуры, проектов реставрации памятников архитектуры, истории и культуры, имеющих региональное и местное значение, и контролирует их реализацию.

10. Участвует в рассмотрении заявлений юридических и физических лиц по предоставлению земельных участков, испрашиваемых для строительства, и в подготовке исходно-разрешительной документации в целях предварительного выбора и согласования земельных участков.

11. Осуществляет подготовку градостроительных планов земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

12. Рассматривает и согласовывает проектную документацию, разрабатываемую за счет бюджетных источников финансирования и средств инвесторов, в порядке, установленном действующим законодательством.

13. Выдает разрешение на строительство (реконструкцию) объектов и разрешение на ввод объектов в эксплуатацию.

14. Участвует в создании информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

15. Способствует защите профессиональных и авторских прав архитекторов и обеспечению свободы архитектурного творчества.

16. Осуществляет в пределах своей компетенции международное сотрудничество в области архитектуры и градостроительства.

17. Ведет муниципальный адресный реестр.

18. Принимает участие в подготовке и проведении публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Правилами землепользования и застройки города Апатиты.

19. Предоставляет по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключения, материалы для проведения публичных слушаний, а также заключения по вопросам согласований на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от Правил до выдачи разрешения на строительство.

20. Предоставляет заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории.

21. Составляет протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных пунктами 7, 8 [статьи 2](#), [статьями 3, 11.1](#) Закона Мурманской области от 06.06.2003 N 401-01-ЗМО "Об административных правонарушениях"

22. Другие права и обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и документами, регламентирующими деятельность отдела архитектуры и градостроительства.

23. Отдел архитектуры и градостроительства вправе:

1) запрашивать у проектных организаций, застройщиков, независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, необходимую документацию для рассмотрения, а также дополнительную информацию, справки, документы, чертежи и расчеты, необходимость в которых выявилась в процессе подготовки материалов к рассмотрению;

2) приглашать на заседание Комиссии представителей проектных, строительных, общественных и иных организаций, застройщиков, заказчиков, подрядчиков и других лиц, присутствие которых необходимо в процессе

подготовки или при рассмотрении вопросов на заседаниях Комиссии;

3) в случае необходимости направлять в заинтересованные и/или специализированные службы проекты, представленные на рассмотрение главного архитектора для получения заключений;

4) предварительно запрашивать краткое описание концепции проекта, представляемого на рассмотрение Комиссии;

5) осуществлять разработку рекомендаций Главе администрации города, Совету депутатов по вопросам, рассматриваемым в пределах предоставленных полномочий, в том числе по разработке и реализации градостроительной политики на территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов, проведения архитектурных конкурсов, размещения объектов декоративно-монументального искусства, внесения изменений и дополнений в настоящие Правила;

6) осуществлять иные полномочия в соответствии с документами, регламентирующими деятельность Комиссии.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства юридическими и физическими лицами

Статья 19. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством, иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производится на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;

2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие объектами капитального строительства, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости.

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен [статьей 39](#) Градостроительного кодекса РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. К заявлению прилагаются обосновывающие материалы.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

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

6. Глава администрации города Апатиты в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте города Апатиты и в сети Интернет.

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

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Глава 6. Положения о порядке предоставления земельных
участков для строительства из земель, находящихся
в государственной или муниципальной собственности

Статья 21. Общие положения

1. Приобретение юридическими, физическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами земельного, гражданского законодательства.

2. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю Комитет по управлению имуществом администрации города Апатиты в пределах его полномочий распоряжается подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией, если законодательством не предусмотрено иное.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, если законодательством не предусмотрено иное.

3. В соответствии с **пунктом 10 статьи 3** Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

4. Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки в порядке, установленном действующим законодательством.

5. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности.

6. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов в собственность или в аренду осуществляется на торгах.

7. Торги по продаже земельных участков в собственность или по продаже права аренды земельных участков для объектов жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков, проводятся исключительно в форме аукциона.

Статья 22. Предоставление земельных участков для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, должен быть осуществлен их государственный кадастровый учет. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их кадастрового учета.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется администрацией города Апатиты в соответствии с Земельным **кодексом** Российской Федерации:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательств.

Глава 7. Строительные изменения недвижимости

Статья 23. Подготовка земельных участков в части выдачи технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок подготовки земельных участков в части выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство,

реконструкция объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей.

4. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение четырнадцати дней после поступления заявки выдают технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение. Срок действия технических условий не может быть менее трех лет с даты их выдачи.

5. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение.

Статья 24. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Для выдачи разрешения на инженерно-строительные изыскания застройщик или, по его поручению, исполнитель инженерных изысканий подает заявление, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок или итоговый протокол торгов;

2) технический проект (программа) работ;

3) копия лицензии на право производства работ;

4) копия договора заказчика и изыскательской организации с обязательным приложением технического задания;

5) смета на производство изысканий.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и техническими регламентами.

Статья 25. Архитектурно-строительное проектирование

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством и [статьей 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных [статьей 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 26. Экспертиза проектной документации

1. В соответствии со [статьей 49](#) Градостроительного кодекса РФ, проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

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

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

2. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3. Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти или исполнительным органом Мурманской области, уполномоченным на проведение такой экспертизы или подведомственным государственными учреждениями.

4. Застройщик или уполномоченное им лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством РФ.

Статья 27. Выдача разрешений на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, выдаваемых администрацией города Апатиты.

Порядок получения разрешения на строительство определяется административным [регламентом](#), утвержденным постановлением администрации города Апатиты от 10.09.2012 N 1028, с учетом положений [статьи 51](#) Градостроительного кодекса.

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

3. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию города Апатиты сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной

документации, предусмотренных [пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ.

Статья 28. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Строительный контроль, государственный строительный надзор

1. Порядок строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительный контроль, государственный строительный надзор устанавливаются градостроительным законодательством и [статьями 52, 53 и 54](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Государственный строительный надзор на территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией осуществляет уполномоченный орган - отдел Государственного строительного надзора Министерства строительства и территориального развития Мурманской области.

Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Порядок получения разрешения на строительство определяется административным [регламентом](#), утвержденным постановлением администрацией города Апатиты от 10.09.2012 N 1027, с учетом положений [статьи 55](#) Градостроительного кодекса.

2. Рассмотрение заявлений на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подготовку этого разрешения осуществляет уполномоченное структурное подразделение администрации города Апатиты в сфере архитектуры и градостроительства.

Глава 8. Подготовка документации по планировке территории

Статья 30. Общие положения

1. Для планирования территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией разрабатывается следующая документация по планировке территории:

- 1) проекты планировки территории;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) проекты межевания территории;
- 4) градостроительные планы земельных участков.

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

3. Решение о подготовке документации по планировке территории муниципального образования города Апатиты с подведомственной организацией принимаются Главой администрации города Апатиты.

4. В течение семи дней после утверждения документации по планировке территории в соответствии с градостроительным законодательством она направляется Главе города Апатиты.

Статья 31. Проекты планировки территории

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

2. Администрация города Апатиты обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана муниципального образования города Апатиты с подведомственной территорией, Правил землепользования и застройки.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со [статьей 45](#) Градостроительного кодекса.

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

Статья 32. Проекты межевания территории

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Состав проекта межевания территории устанавливается градостроительным законодательством и [статьей 43](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Статья 33. Градостроительный план земельного участка

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

2. Порядок подготовки и выдачи градостроительного плана определяется административным регламентом, утвержденным постановлением администрации города Апатиты от 14.08.2012 N 872, с учетом положений [статей 44, 46](#) Градостроительного кодекса РФ.

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

Глава 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 34. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) проводятся в порядке и сроки, определенные в соответствии со [статьей 31](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Мурманской области о градостроительной деятельности, [Уставом](#) муниципального образования город Апатиты с подведомственно территорией, [Положением](#) о публичных слушаниях по вопросам местного значения на территории города Апатиты.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе:

- населения города Апатиты;
- по инициативе Совета депутатов города Апатиты;
- по инициативе Главы города Апатиты.

3. Публичные слушания проводятся в случаях:

1) внесение изменений в генеральный план муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией;

2) внесение изменений в Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании город Апатиты с подведомственной территорией;

3) утверждение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов планировки и проектов межевания, проектов межевания;

4) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, указанный в градостроительных регламентах территориальной зоны, на которой находится земельный участок и (или) объект капитального строительства;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) иные вопросы землепользования и застройки, принятие решений по которым согласно действующему законодательству невозможно без проведения публичных слушаний.

4. Глава города Апатиты принимает решение о проведении публичных слушаний и передает документы в Комиссию для проведения публичных слушаний или возвращает документы на доработку.

5. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся предмета слушаний, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит публикации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Глава 10. Изъятие, резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 35. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд города Апатиты осуществляется администрацией города Апатиты в соответствии со [статьей 70.1](#) Земельного кодекса РФ.

2. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются Земельным [кодексом](#) РФ, другими федеральными законами.

Статья 36. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Апатиты осуществляется администрацией города Апатиты по основаниям, установленным [статьей 49](#) Земельного

кодекса РФ.

2. Условия и порядок изъятия земельных участков для муниципальных нужд города Апатиты определяются в соответствии со [статьей 55](#) Земельного кодекса РФ.

Статья 37. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Возмещение убытков, причиненных собственнику, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием земельного участка для муниципальных нужд города Апатиты, осуществляется в соответствии со [статьей 57](#) Земельного кодекса РФ.

2. Соглашение с собственником земельного участка о размере платы за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроках и иных условиях выкупа от имени города Апатиты заключается администрацией города Апатиты.

3. Государственными или муниципальными нуждами города Апатиты, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства (размещение) следующих объектов:

1) объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;

2) объектов использования атомной энергии;

3) объектов обороны и безопасности;

4) объектов федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

5) объектов, обеспечивающих космическую деятельность;

6) объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

7) линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

8) объектов транспортной и инженерной инфраструктуры - улицы, дороги, мосты, туннели, эстакады, другие транспортные сооружения, магистральные и распределительные инженерные сети и сооружения и др.;

9) необходимость реализации иных государственных и муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов:

а) документация по планировке территории;

б) документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

5. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов на территории муниципального образования

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации

Федерации, нормативным правовым актом Мурманской области, решением Совета депутатов города Апатиты и в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса и выпаса скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе;

11) иных нужд в соответствии с законодательством.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом, установившим сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

9. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений, иными нормативными правовыми актами.

Глава 11. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 39. Основания для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила

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

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

Статья 40. Порядок подготовки изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения по изменению настоящих Правил подаются в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений 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 администрации города Апатиты.

3. Глава администрации города Апатиты с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. В течение десяти дней Глава города Апатиты принимает решение о проведении публичных слушаний по такому предложению.

5. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном [Положением](#) о публичных слушаниях по вопросам местного значения на территории города Апатиты.

6. Изменения в Правила подлежат опубликованию.

Глава 12. Информационное обеспечение
градостроительной деятельности

Статья 41. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

1. Ведение информационной системы градостроительной деятельности осуществляется отделом архитектуры и градостроительства администрации города Апатиты.

2. Отдел архитектуры и градостроительства администрации города Апатиты в течение 14 дней со дня поступления соответствующих документов размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, кроме сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа, предоставляет отдел архитектуры и градостроительства администрации города Апатиты бесплатно.

В других случаях сведения из информационных систем обеспечения градостроительной деятельности предоставляются за плату.

Статья 42. Состав информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя сведения в объеме [статьи 56](#) Градостроительного кодекса РФ.

Статья 43. Ответственность за нарушение настоящих Правил

1. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Мурманской области.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Глава 13. Карта градостроительного зонирования

Статья 44. Карта градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны;
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, - особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

Глава 14. Функциональное зонирование. Карты зон с особыми условиями использования территорий

Статья 45. Функциональное зонирование и градостроительные ограничения использования территории

На настоящей карте отображаются:

1. Границы муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (существующая и проектная), водоохраных зон, охранной зоны ОКН;

2. Функциональные зоны и территории;

3. Санитарно-защитные зоны предприятий:

- определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

- определенные в соответствии с размерами, установленными [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

4. Водоохранные зоны рек:

- включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с [Водным кодексом](#) Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

- размеры которых определены [статьей 65](#) Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ.

КонсультантПлюс: примечание.
Карта не приводится.

На настоящей карте представлен перечень объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

Часть III. Градостроительные регламенты и ограничения

Глава 15. Общие положения

Статья 46. Виды территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- | | |
|----|--|
| Ж1 | Зона застройки жилыми домами высокой этажности |
| Ж2 | Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности |
| Ж3 | Зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами |
| Ж4 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж5 | Зона развития жилой застройки |
| Ж6 | Территории коллективных садов и садово-огородных участков, садоводческих и дачных земельных участков |

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- | | |
|----|--|
| Д1 | Зона многофункциональной общественно-деловой застройки |
| Д2 | Зона специализированных объектов социального назначения |
| Д3 | Зона общественно-деловой застройки инновационного назначения |

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- | | |
|----|---------------------------------------|
| П1 | Производственная зона I класса |
| П2 | Производственная зона II и III класса |
| П3 | Производственная зона IV и V класса |
| П4 | Зона инновационных производств |

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

- | | |
|---|--|
| Т | Зона инженерной и транспортной инфраструктур |
|---|--|

ТЖ Зона железнодорожного транспорта

ТВ Зона воздушного транспорта

ТТ Зона трубопроводного транспорта

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

P1 Зона городских лесов и лесопарков

P2 Спортивно-рекреационная зона

P3 Зона спортивных сооружений

P4 Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, внутриквартального озеленения

P5 Зона особо охраняемых природных территорий

P6 Зона объектов спорта, отдыха и развлечений

ЗОНЫ ЛЕСОВ

ЗЛФ Земли лесного фонда

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий

СХ-2 Зона сельскохозяйственных объектов

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сп1 Зона кладбищ

Сп2 Зона полигонов промышленных, бытовых отходов

Сп3 Скотомогильники

ЗОНЫ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ

Э-ВД Водоохранные зоны

Э-ОЛ Особо охраняемые ландшафты

Э-СО Крутые склоны рек, овраги

Э-Б Заболоченные территории

Статья 47. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Жилые здания

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома до 3 этажей;
- отводы под ИЖС;
- зона территорий садоводческих и дачных земельных участков;

-
- зона малоэтажных индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками;
 - индивидуальная усадебная застройка;
 - индивидуальная застройка в СЗЗ промышленно-коммунальных предприятий;
 - индивидуальная застройка в водоохранной зоне;
 - индивидуальная застройка в зоне сложных инженерно-геологических условий;
 - территория коллективных садов;
 - зона реконструкции малоэтажной застройки для строительства многоквартирных жилых домов;
 - зона развития жилой застройки.

2. Организации, учреждения управления
(зона административно-деловой активности)

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения,
- офисы;
- представительства;
- судебные и юридические органы.

3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
(зона административно-деловой активности)

4. Кредитно-финансовые учреждения
(зона административно-деловой активности)

- Банки, биржи;
- отделения и филиалы банков, обменные пункты.

5. Проектные, научно-исследовательские
и изыскательские организации

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны;
- научно-производственные центры;
- инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы.

6. Учреждения образования

- Детские дошкольные учреждения.
- Школы общеобразовательные:

-
- общеобразовательные школы;
 - специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;
 - школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии).
 - Школы-интернаты:
 - школы-интернаты;
 - школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии).
 - Многопрофильные учреждения образования:
 - Многопрофильные учреждения дополнительного образования;
 - детская школа искусств;
 - музыкальная школа;
 - художественная школа;
 - хореографическая школа;
 - станция юных техников (натуралистов, туристов).
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования:
 - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
 - учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими.

7. Учреждения здравоохранения

- Стационары:
- круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических);
- дневные стационары;
- дома сестринского ухода;
- диспансеры со стационаром;
- родильные дома.
- Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические).
- Амбулаторно-поликлинические учреждения:
- поликлиники;
- диагностические центры без стационара;
- диспансеры;

-
- фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты;
 - стоматологические кабинеты.
 - Станции скорой помощи:
 - станции и подстанции скорой медицинской помощи;
 - травмопункты.
 - Аптеки.
 - Пункты оказания первой медицинской помощи.

8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные,
отдыха и туризма

- Санатории (без туберкулезных);
- санатории-профилактории;
- дома отдыха, пансионаты;
- базы отдыха предприятий, организаций;
- курортные гостиницы;
- туристские базы;
- мотели;
- кемпинги;
- гостиницы;
- информационные туристические центры.

9. Учреждения социальной защиты

- Учреждения социальной защиты:
- центры социального обслуживания населения;
- приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин;
- приюты для детей и подростков, временно лишившихся попечения родителей;
- центры социальной помощи семье и детям;
- детские дома-интернаты;
- дома ребенка (малютки);
- дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома-интернаты для детей-инвалидов;
- дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет);
- психоневрологические интернаты.

-
- Специальные учреждения социальной защиты:
 - центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства;
 - ночлежные дома для бездомных;
 - центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы;
 - социально-реабилитационных центр для подростков.

10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные
сооружения

- Спортивно-зрелищные сооружения:
 - стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения;
 - универсальные спортивно-зрелищные залы,
 - ледовый дворец,
 - многофункциональный дворец спорта;
 - крытые стадионы;
 - плавательные бассейны городского значения,
 - спортивные залы городского значения.
- Физкультурно-оздоровительные сооружения:
 - стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения;
 - спортивно-оздоровительные комплексы;
 - спортивные площадки,
 - катки;
 - хоккейные площадки;
 - плавательные бассейны;
 - спортивные залы;
 - детские и юношеские спортивные школы;
 - теннисные корты;
 - роллердромы.
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах:
 - лодочные станции;
 - эллинги;
 - яхт-клуб;

-
- гольф-клуб;
 - лыжные спортивные базы;
 - водно-спортивные базы;
 - конно-спортивные школы.
 - Специальные спортивно-развлекательные сооружения:
 - аквапарк;
 - автодром;
 - мотодром;
 - велотрек;
 - ипподром;
 - картингдром;
 - сноуборд;
 - роллердром.

11. Учреждения культуры и искусства

- Учреждения культуры и искусства городского значения:
 - кинотеатры;
 - филармонии концертные залы;
 - театры;
 - цирки;
 - учреждения клубного типа городского значения;
 - библиотеки городского значения;
 - планетарий;
 - дома творческих союзов;
 - дворцы бракосочетания.
 - Музеи, выставочные залы, галереи;
 - цирки-шапито;
 - летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
 - лектории;
 - архивы, информационные центры;
 - многофункциональные развлекательные комплексы;

- аттракционы;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- зоопарки.
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения:
- танцевальные залы, дискотеки;
- театры, кинотеатры;
- видеосалоны;
- учреждения клубного типа по месту жительства;
- клубы по интересам;
- библиотеки по месту жительства;
- музеи;
- выставочные залы, галереи.

12. Конфессиональные объекты

13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

- Магазины:
- магазины промышленных товаров;
- магазины продовольственных товаров;
- магазины товаров первой необходимости.
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли.
- Рынки:
- рынки продовольственные крытые;
- рынки продовольственные открытые;
- рынки промышленных товаров.
- Крупные торговые комплексы:
- универмаги городского значения;
- прочие универмаги;
- универсамы.
- Торгово-выставочные комплексы.
- Временные торговые объекты:
- торговые павильоны;

- торговые киоски;
- торговые зоны;
- лоточная торговля;
- мини-рынки.
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
- сезонные обслуживающие объекты;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
- Объекты бытового обслуживания:
- комбинаты бытового обслуживания;
- бани;
- банно-оздоровительные комплексы;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания.
- Предприятия общественного питания:
- рестораны;
- столовые;
- кафе, закусочные, бары и т.д.;
- некапитальные строения предприятий общественного питания.

14. Центральные предприятия связи

- Почтамт;
- центральный телеграф;
- центральный переговорный пункт.

15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

- Фабрики-прачечные;
- прачечные самообслуживания;
- фабрики-химчистки;
- химчистки самообслуживания;
- ЖКС.

- Объекты коммунальной энергетики.

16. Прочие объекты

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- пожарные депо;
- ветлечебницы без содержания животных;
- ветлечебницы с содержанием животных.

17. Сооружения для хранения транспортных средств

- Гаражи грузовых автомобилей;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- гаражи легковых автомобилей такси и проката;
- грузовых автомобилей;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные депо.
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - боксового типа;
 - боксового типа для инвалидов;
 - индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
 - встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля.
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
 - открытые;
 - подземные и полуподземные;
 - многоэтажные.

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов.
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

18. Предприятия автосервиса

- АЗС;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- мойки.

19. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I - III классов вредности:
 - химические производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - добыча руд и нерудных ископаемых;
 - строительная промышленность;
 - обработка древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности;
 - обработка животных продуктов;
 - обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - микробиологическая промышленность.
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов вредности:
 - химические производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - добыча руд и нерудных ископаемых;
 - строительная промышленность;
 - обработка древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности;
 - обработка животных продуктов;
 - обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - микробиологическая промышленность;
 - объекты энергетики;
 - объекты складского назначения II - III классов вредности;
 - объекты складского назначения IV - V классов вредности;

-
- оптовые базы и склады;
 - здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
 - опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
 - сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
 - сооружения и коммуникации водного транспорта;
 - объекты обслуживания судов;
 - сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;
 - рекультивация территории.

20. Природно-рекреационные территории

- Парки;
- скверы, сады, бульвары;
- городские лесопарки;
- озеленение специального назначения;
- оранжереи, питомники;
- ботанические сады;
- садово-парковые комплексы;
- зимние сады;
- тематические парки;
- регулируемая рубка деревьев;
- пляжи;
- места для пикников, костров;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- водные спасательные станции.

21. Объекты сельскохозяйственного назначения

- Сады, огороды, палисадники;
- пашни, сенокосы, пастбища;
- сельскохозяйственные здания и сооружения;

- сельскохозяйственные объекты;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- постройки для содержания мелких животных.

22. Объекты ритуального назначения

- Захоронения;
- колумбарии;
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- крематории.

24. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.):
 - улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации.
- Объекты и предприятия связи:
 - почтовые отделения;
 - телеграф;
 - переговорные пункты;
 - автоматические телефонные станции;
 - антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.
- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).
- Озеленение и благоустройство:
 - элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
- Общие туалеты.
- Объекты санитарной очистки территории.

Глава 16. Градостроительные регламенты и ограничения

Статья 48. Жилые зоны

К жилым зонам относятся участки территории города, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками. К жилым зонам отнесены территории садоводческих и дачных кооперативов,

расположенные в пределах городской черты.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон или установление таковых возможно по планировочным условиям, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующие устройства подъездных ж.-д. путей и не занимающие более 15 % площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

На территориях малоэтажной жилой застройки запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей, со стороны улиц; установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки.

На существующих территориях частной жилой застройки, подлежащей выносу по генеральному плану, возведение новых индивидуальных жилых домов запрещается. В целях поддержания эксплуатационной пригодности жилых и нежилых построек на этих территориях допускаются разные виды их ремонта без увеличения степени капитальности и новых видов обустройств.

Зона застройки жилыми домами высокой этажности - Ж-1

Предназначена для застройки жилыми домами высокой этажности (5-9 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома высокой этажности (5 - 9 этажей); жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа; общежития; детские дошкольные учреждения без ограничения вместимости; средние общеобразовательные учреждения; учреждения среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся; торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 1000 кв. м; оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания; библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения); зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) вместимостью до 300 мест; музеи, выставочные залы; пункты первой медицинской помощи; аптеки; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей; организации бытового обслуживания (бани, сауны); ветеринарные поликлиники станции без содержания животных; органы местного самоуправления, общественного самоуправления; отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны; опорные пункты охраны общественного порядка; отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты; банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства; АТС, районные узлы связи; технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования: площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; предприятия первичного обслуживания населения квартала, микрорайона; офисные помещения, не связанные с массовыми помещениями; встроенные в жилые здания; оборудованные площадки для временных сооружений; теплицы, оранжереи; бассейны; склады для временного хранения товаров; оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные); встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания; объекты, определяемые технологическими требованиями.

Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий:

- учреждения торговли до 1000 кв. м общей площади; учреждения общественного питания до 100 посадочных мест; организации бытового обслуживания до 500 кв. м общей площади; библиотеки; отделения связи; офисы без ограничения функций; врачебные кабинеты.

Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально: встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест; встроенно-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством до 140 мест; детские клубы. площадки: детские, спортивные, хозяйственные для отдыха;

- офисы; врачебные кабинеты.

Условно разрешенные виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома малой и средней этажности (2 - 4 этажа); гостиницы, мотели; детские дошкольные учреждения встроенно-пристроенные до 140 мест; детские дошкольные учреждения совмещенные с начальной общеобразовательной школой; здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан; торговля, общественное питание (отдельно стоящие объекты) - объекты без ограничения площади; рынки; зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) без ограничения вместимости; ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры; парки, садово-парковые зоны, скверы; спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты; открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории; амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры; объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами; органы государственного управления; государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: ЗАГСы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, бизнес-центры, офисные центры; научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП; повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни; многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест); мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; АЗС (бензиновые); салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта; стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 250 машино-мест; стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси); объекты инфраструктуры городского транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - 20 м;
- минимальный отступ - 0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - 32 м;
- максимальная плотность жилого фонда - 7000 тыс. м²/га.

Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой
и средней этажности Ж-2

Зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности (2 - 4 этажа), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. Занимаемая

площадь объектами обслуживания периодического спроса должна составлять не более 15 % территории планировочной единицы данной зоны. Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов надстройка мансардного этажа жилых домов, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Планировочные и нормативные требования к размещению: отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве - не менее 6 метров.

Параметры: коэффициент интенсивности использования территории - 0,54; коэффициент застройки не более - 0,27; коэффициент свободных территорий не менее - 0,73.

Основные виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома малой и средней этажности; жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирному типу; общежития; детские дошкольные учреждения без ограничения вместимости; средние общеобразовательные учреждения; учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 500; торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 1000 кв. м; оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания; библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения); пункты первой медицинской помощи; аптеки; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей; организации бытового обслуживания (бани, сауны); ветеринарные поликлиники станции без содержания животных; органы местного самоуправления, общественного самоуправления; опорные пункты охраны общественного порядка; отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты; банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства; АТС, районные узлы связи; технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования: площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; предприятия первичного обслуживания населения квартала, микрорайона; офисные помещения, не связанные с массовыми помещениями; встроенные в жилые здания.

Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий: учреждения торговли до 1000 кв. м общей площади; учреждения общественного питания до 100 посадочных мест; организации бытового обслуживания до 500 кв. м общей площади; библиотеки; отделения связи; офисы без ограничения функций; врачебные кабинеты.

Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально: встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест; встроенно-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством до 140 мест; детские клубы; площадки: детские, спортивные, хозяйственные для отдыха; офисы; врачебные кабинеты; оборудованные площадки для временных сооружений; теплицы, оранжереи; бассейны; оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные); встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.

Условно разрешенные виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома высокой этажности (5-9 этажей); гостиницы, мотели; детские дошкольные учреждения совмещенные с начальной общеобразовательной школой; здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан; зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) вместимостью до 300 мест; музеи, выставочные залы; ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры; парки, садово-парковые зоны, скверы; спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты; открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории; амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры; объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами; отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны; государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: ЗАГСы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, бизнес-центры, офисные центры; научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры; КНС,

распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП; т повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни; многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест); мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; АЗС (бензиновые); салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта; стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест; стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси); объекты инфраструктуры городского транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - 20 м;
- минимальный отступ - 0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - 16 м;
- максимальная плотность жилого фонда - 3800 тыс. м²/га.

Зона застройки малоэтажными блокированными жилыми домами Ж-3

Зона предназначена для застройки малоэтажными (2 - 3 этажа) блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования: блокированные жилые дома малой этажности (2 - 3 этажа); детские дошкольные учреждения без ограничения вместимости; детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой;

средние общеобразовательные учреждения; торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 1000 кв. м; оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания; библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения); пункты первой медицинской помощи; аптеки; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей; организации бытового обслуживания (бани, сауны); ветеринарные поликлиники станции без содержания животных; опорные пункты охраны общественного порядка; отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты; банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства; технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования: стоянки 1 - 3 места; площадки: детские, хозяйственные, отдыха; сады, оранжереи; площадки: спортивные, для отдыха; теплицы, оранжереи; бассейны; склады для временного хранения товаров;

оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные); встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания; объекты, определяемые технологическими требованиями.

Условно разрешенные виды разрешенного использования: жилые дома малой этажности (1 - 2 этажа) на одну семью; многоквартирные жилые дома малой и средней этажности (2 - 4 этажа); гостиницы, мотели; учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 500; здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан; зрелищные объекты (театры, кинотеатры,

видеозалы, концертные залы) вместимостью до 300 мест; ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры; парки, садово-парковые зоны, скверы; спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты; открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами; органы местного самоуправления, общественного самоуправления; отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны; государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: ЗАГСы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы информационные центры; АТС, районные узлы связи; КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП; повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни; отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест); мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; АЗС (бензиновые); стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест; объекты инфраструктуры городского транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - 0,03 га;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - 20 м;
- минимальный отступ - 3 м от жилого дома до границ участка;
- максимальный коэффициент застройки - 40 %;
- максимальная высота строений - 11 м;
- максимальная плотность жилого фонда - 5500 тыс. м²/га.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-4

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами (1-2 этажа), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения локального значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования: жилые дома малой этажности (1 - 2 этажа) на одну семью; детские дошкольные учреждения без ограничения вместимости; детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой; средние общеобразовательные учреждения; торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 150 кв. м; оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания; библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения); пункты первой медицинской помощи; аптеки; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей; организации бытового обслуживания (бани, сауны); ветеринарные поликлиники станции без содержания животных; опорные пункты охраны общественного порядка; отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты; водозаборные скважины; технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования: строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, гаражи или стоянки 1-3 места; хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента); площадки: детские, хозяйственные, отдыха; сады, огороды; водоемы, колодцы; теплицы, оранжереи; площадки спортивные, для отдыха; бассейны; склады для временного хранения товаров; оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные); встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.

Условно разрешенные виды разрешенного использования: блокированные жилые дома малой этажности (2 - 3 этажа); гостиницы, мотели; здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан; торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до

1000 кв. м; ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры; парки, садово-парковые зоны, скверы; спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты; открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории; жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами; органы местного самоуправления, общественного самоуправления; отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны; банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства; АТС, районные узлы связи; КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП; повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни; локальные очистные канализационные сооружения; отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест); мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; АЗС (бензиновые); стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест; объекты инфраструктуры городского транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - 0,06 га;
- максимальная площадь земельного участка - 0,20 га;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - 20 м;
- минимальный отступ - 0,5 от высоты фасада, выходящего на соседний участок;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - 11 м;
- максимальная плотность жилого фонда - 1800 тыс. м²/га.

Зона развития жилой застройки - Ж-5

Зона развития жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Территории коллективных садов и садово-огородных участков, садоводческих и дачных земельных участков - Ж-6

Зона коллективных садов и садово-огородных участков выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также для отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости; для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования: садовые и дачные дома; дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.); постройки для содержания мелких животных; сады, огороды, палисадники.

Вспомогательные виды разрешенного использования: индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля, автостоянки открытого типа; емкости для хранения воды на индивидуальном участке; водозаборы; общественные резервуары для хранения воды; помещения для охраны коллективных садов; площадки для мусоросборников; противопожарные водоемы; лесозащитные полосы.

Условно разрешенные (требующие специального согласования) виды разрешенного использования: дачные дома и участки; коллективные овощные погреба; открытые гостевые автостоянки; магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения; детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; физкультурно-оздоровительные сооружения; пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки; постройки для содержания мелких домашних животных (при условии соблюдения минимальных

расстояний до домов согласно санитарным нормам в зависимости от вида животных и поголовья); ветлечебницы без содержания животных; отделения, участковые пункты милиции.

Параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка:

- для ведения садоводства - 0,03 га;
- для ведения огородничества - 0,02 га;
- для дачного строительства - 0,06 га.

2. Максимальная площадь земельного участка:

- для ведения садоводства - 0,15 га;
- для ведения огородничества - 0,05 га;
- для дачного строительства - 0,20 га.

3. Коэффициент использования территории для жилых домов усадебного типа - не более 0,67; для блокированных домов - не более 1,5.

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся ситуацией или проектируемой линией застройки, но не менее 3 м.

4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями: от границ соседнего земельного участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 42.13330.2011 (градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

5. Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей: до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до конька скатной кровли - не более 13,6 м; для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7,0 м; исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Индивидуальная усадебная застройка:

Предназначена для размещения одно-, двухквартирных усадебных жилых домов малой этажности (до 3-х этажей) с приусадебными участками площадью от 600 м² до 2000 м²), а также блокированных жилых домов с площадью земельного участка не менее 75 м² на одну квартиру: коэффициент интенсивности использования территории - 0,3; коэффициент застройки не более - 0,3; коэффициент свободных территорий не менее - 0,7.

Основные виды разрешенного использования: размещение жилых домов малой этажности (до 3-х этажей); отдельно стоящих объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции подзоны (д/сады, внешкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивные плоскостные сооружения, аптечные магазины, магазины товаров первой необходимости, ателье, парикмахерские (и иные подобные объекты обслуживания), жилищно-эксплуатационные службы) на площади от 1,0 % до 10 % территории планировочной единицы данной зоны; на приусадебном участке

разрешается: установка сплошных ограждений вдоль улиц, сквозных ограждений между участками; формирование садово-паркового ландшафта, выращивание садовых культур и овощей, строительство площадок для физкультурно-спортивных занятий, беседок, отдельно стоящих бань, хозяйственных построек и построек для содержания мелких животных, отдельно стоящего гаража, открытой стоянки, встроенного в жилой дом гаража, устройство открытых бассейнов; объекты торгово-бытового назначения повседневного спроса могут размещаться в первых этажах жилых домов или пристройках к ним в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты социального назначения, клубы (залы встреч и собраний), видеосалоны, библиотеки, поликлиники, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, мастерские мелкосрочного ремонта и бытовой техники, бани, автопарковки, инженерно-технические и коммунальные объекты, обслуживающие жилую зону.

Условно разрешенные (требующие специального согласования) виды разрешенного использования: размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса (оздоровительные центры, культовые сооружения, кафе, столовые, пошивочные ателье, дома престарелых, социальные центры) на площади до 10 % территории.

Параметры:

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

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с противопожарными нормами, в зависимости от степени огнестойкости, строительство хозяйственных построек необходимо производить с соблюдением требований СНиП 2.07.01-89, СП 42.13330.2011 и СанПиН 42-128-4690088);

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

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 20 метров;

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

Статья 49. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения административных учреждений, центров деловой, финансовой и общественной активности, объектов здравоохранения, культуры, образования, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, культовых объектов, иных зданий и сооружений общегородского значения.

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки - Д-1

Основные виды разрешенного использования:

- Гостиницы, мотели.
- Учреждения среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся.
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан.
- Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты - торговые центры, магазины, супермаркеты) - объекты общей площадью до 1000 кв. м.
- Рынки.
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.

-
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).
 - Зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы, видеосалоны) без ограничения вместимости.
 - Музеи, выставочные залы.
 - Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры.
 - Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты.
 - Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории.
 - Пункты первой медицинской помощи.
 - Аптеки.
 - Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза.
 - Организации бытового обслуживания (бани, сауны).
 - Органы государственного управления.
 - Органы местного самоуправления, общественного самоуправления.
 - Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
 - Опорные пункты охраны общественного порядка.
 - Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: ЗАГСы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы информационные центры.
 - Бизнес-центры, офисные центры.
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры.
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, издательства.
 - АТС, районные узлы связи.
 - Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.
 - Салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта.
 - Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест.
 - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

-
- площадки: детские, спортивные, для отдыха, хозяйственные;
 - оборудованные площадки для временных сооружений;
 - офисы;
 - теплицы, оранжереи;
 - объекты ритуального назначения;
 - автостоянки;
 - склады для временного хранения товаров;
 - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
 - площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
 - общественные туалеты;
 - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
 - объекты, определяемые технологическими требованиями;
 - здания или помещения для охраны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- Парки, садово-парковые зоны, скверы.
- Комплексы аттракционов, аквапарки.
- Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты).
- Объекты без ограничения площади.
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.
- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома.
- Научные и опытные станции, метеорологические станции.
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП.
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни.
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи.
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест).
- Салоны по продаже автомобилей без ограничений функций.
- Объекты инфраструктуры городского транспорта.
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси).
- Автовокзалы, автостанции, речной вокзал.

-
- Железнодорожные вокзалы.
 - Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 250 машино-мест.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- склады для временного хранения товаров;
 - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
 - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания посетителей;
 - развлекательные центры;
 - комплексы аттракционов, аквапарки;
 - предприятия общественного питания;
 - выставочные павильоны;
 - зрительные залы;
 - общественные туалеты;
 - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
 - площадки для отдыха;
 - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;
 - помещения для охраны;
 - жилые дома для персонала;
 - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
 - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
 - здания или помещения для персонала;
 - здания или помещения для охраны;
 - мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей;
 - автомобильные мойки;
 - пункты питания;
 - помещения или здания для охраны.

На территории парков суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - 0,12 га;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;

-
- минимальная ширина участка по уличному фронту - 22 м;
 - минимальный отступ - 0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего здания;
 - максимальный коэффициент застройки - 60 %;
 - максимальная высота строений - 40 м;
 - максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Зона специализированных объектов социального назначения Д-2

Основные виды разрешенного использования:

- жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа);
- учреждения среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся;
- библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения);
- зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) без ограничения вместимости;
- музеи, выставочные залы;
- спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты;
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории;
- родильные дома, стационары;
- госпитали;
- специализированные медицинские центры;
- медсанчасти;
- амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры;
- пункты первой медицинской помощи;
- аптеки;
- молочные кухни;
- станции переливания крови;
- станции скорой и неотложной помощи;
- санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза;
- объекты социального обеспечения;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- объекты инженерной защиты населения от ЧС;
- технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;

- салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта;

- стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест;

- государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: ЗАГСы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы информационные центры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки: детские, спортивные, хозяйственные для отдыха;

- офисы;

- врачебные кабинеты;

- теплицы, оранжереи;

- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;

- общественные туалеты;

- площадки для отдыха;

- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- объекты, определяемые технологическими требованиями;

- здания или помещения для охраны;

- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан;

- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 150 кв. м;

- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;

- парки, садово-парковые зоны, скверы;

- объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, кемпинги, площадки для трейлеров);

- парки, садово-парковые зоны, скверы;

- организации бытового обслуживания (бани, сауны);

- ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных;

- бизнес-центры, офисные центры;

- объекты инфраструктуры городского транспорта;

- банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства;

- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

-
- многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест)
 - отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- объекты ритуального назначения;
 - площадки для отдыха, хозяйственные;
 - автостоянки;
 - склады для временного хранения товаров;
 - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
 - летние павильоны;
 - учреждения торговли менее 150 кв. м общей площади;
 - учреждения общественного питания без ограничения площади;
 - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
 - площадки для отдыха, спорта.
 - развлекательные центры;
 - комплексы аттракционов, аквапарки;
 - предприятия общественного питания;
 - выставочные павильоны;
 - зрительные залы;
 - спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.;
 - общественные туалеты;
 - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
 - площадки для отдыха;
 - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;
 - мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей;
 - автомобильные мойки;
 - пункты питания;
 - помещения или здания для охраны;
 - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
 - помещения для охраны;
 - благоустроенные озелененные территории;
-

- автомобильные проезды, подъезды.

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - 0,15 га;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - 22 м;
- минимальный отступ - 0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего здания;
- максимальный коэффициент застройки - 50 %;
- максимальная высота строений - 40 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Зона общественно-деловой застройки
инновационного назначения - Д-3

Основные виды разрешенного использования:

- гостиницы, мотели;
- средние общеобразовательные учреждения;
- музеи, выставочные залы;
- спортивные комплексы, бассейны крытые катки и иные спортивные объекты;
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории;
- пункты первой медицинской помощи;
- аптеки;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны);
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- бизнес-центры, офисные центры;
- банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства;
- научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры;
- научные и опытные станции, метеорологические станции;
- стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест;
- стоянки индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки спортивные, для отдыха, хозяйственные;
- оборудованные площадки для временных сооружений;
- детские площадки;
- офисы;
- теплицы, оранжереи;
- бассейны;
- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- общественные туалеты;
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
- благоустроенные озелененные территории;
- автомобильные проезды, подъезды.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан;
- библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)
- зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) - без ограничения вместимости;
- родильные дома, стационары, специализированные медицинские центры,
- медсанчасти;
- амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры;
- органы государственного управления;
- органы местного самоуправления;
- общественные организации;
- отделения полиции, ГИБДД, пожарной охраны;
- государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: ЗАГСы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- предприятия IV - V класса по классификации [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#);
- Склады и оптовые базы IV - V классов по классификации [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#);
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

-
- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
 - передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;
 - технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
 - многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости;
 - многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест)
 - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;
 - АЗС (бензиновые);
 - салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта;
 - объекты инфраструктуры городского транспорта;
 - стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты ритуального назначения;
- автостоянки;
- площадки спортивные, для отдыха, хозяйственные;
- оборудованные площадки для временных сооружений;
- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- общественные туалеты;
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания,
- объекты пожарной охраны;
- демонстрационные и выставочные площадки продукции;
- музеи предприятий;
- автомобильные мойки;
- мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей;
- пункты питания;
- помещения для персонала;
- благоустроенные озелененные территории;
- автомобильные проезды, подъезды.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;

- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - 0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего здания;
- максимальный коэффициент застройки - 50 %;
- максимальная высота строений - 40 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Статья 50. Рекреационные зоны

Рекреационные зоны (зоны рекреационного назначения) предназначены для организации мест отдыха населения.

Зона городских лесов и лесопарков Р-1

Зона включает лесные территории в городской черте, активно используемые населением в рекреационных целях.

Основные виды разрешенного использования:

- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- парки, садово-парковые зоны, скверы;
- лесопарки;
- пункты первой медицинской помощи;
- санаторные учреждения;
- стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест;
- питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;
- лесопитомники;
- лесные массивы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- склады для временного хранения товаров;
- оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
- развлекательные центры;
- комплексы аттракционов, аквапарки;
- предприятия общественного питания;
- выставочные павильоны;
- зрительные залы;
- спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.;

- общественные туалеты;
- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
- площадки для отдыха;
- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;
- помещения для охраны;

суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка;

- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком;
- помещения для охраны;

суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 5 % территории лесопарка;

- площадки для отдыха, спорта;
- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- здания или помещения для охраны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 150 кв. м;

- специальные парки (зоопарки, ботанические сады и иные объекты);
- комплексы аттракционов, аквапарки;

- объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров);

- спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты;
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории;

- спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (стадионы, автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, школы и клубы служебного собаководства и иные объекты);

- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП;

- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);

- водозаборные скважины;
- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
- локальные канализационные очистные сооружения;
- локальные очистные сооружения поверхностного стока;

-
- технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
 - объекты инфраструктуры городского транспорта;
 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 - объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - лесной квартал;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - 32 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Спортивно-рекреационная зона Р-2

Рекреационная зона, предназначенная для организации активного массового отдыха населения и проведения спортивных мероприятий.

Основные виды разрешенного использования:

- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- лесопарки;
- горнолыжные комплексы;
- спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты;
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории;
- спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (стадионы, автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, школы и клубы служебного собаководства и иные объекты);
- пункты первой медицинской помощи;
- лесные массивы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- склады для временного хранения товаров;
- оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком;
- помещения для охраны;

суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 5 % территории лесопарка;

-
- склады для временного хранения товаров;
 - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
 - площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
 - общественные туалеты;
 - иные объекты, необходимые для функционирования горнолыжного комплекса;
 - площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
 - общественные туалеты.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- гостиницы, мотели;
- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 150 кв. м;
- ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры;
- комплексы аттракционов, аквапарки;
- объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров);
- парки, садово-парковые зоны, скверы;
- санаторные учреждения;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - 32 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Зона спортивных сооружений Р-3. Зона размещения
спортивных сооружений общегородского значения

Основные виды разрешенного использования:

- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты;

-
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории;
 - спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (стадионы, автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, школы и клубы служебного собаководства и иные объекты);
 - пункты первой медицинской помощи;
 - аптеки;
 - опорные пункты охраны общественного порядка;
 - технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
 - объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- склады для временного хранения товаров;
- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- общественные туалеты;
- объекты, определяемые технологическими требованиями.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- гостиницы, мотели;
- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты);
- объекты общей площадью до 150 кв. м;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны);
- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест;
- объекты инфраструктуры городского транспорта.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - 32 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования,
внутриквартального озеленения Р-4

Зона включает благоустроенные озелененные территории (кроме указанных в зоне Р-1) на всей территории города, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

Основные виды разрешенного использования:

оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;

парки, садово-парковые зоны, скверы;

пункты первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

склады для временного хранения товаров;

оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);

объекты, определяемые технологическими требованиями.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

аптеки;

опорные пункты охраны общественного порядка;

технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;

- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;

- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;

- минимальный отступ - не регламентирован;

- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;

- максимальная высота строений - 32 м;

- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Зона особо охраняемых природных территорий Р-5

В соответствии с **частью 6 статьи 36** Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются. На территории Апатитского городского округа к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное значение: Колвицкий заказник регионального значения, Лапландский государственный биосферный заповедник; национальный парк "Хибины" федерального значения; Кано-Умбский природный парк регионального значения; памятник природы - Мочажинное болото регионального значения; памятник природы Любкино болото местного значения.

На территории особо охраняемых природных территорий запрещена всякая деятельность, не связанная с выполнением их задач, влекущая за собой нарушение сохранности объектов.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования: не устанавливаются.

Зона объектов спорта, отдыха и развлечений Р-6

Рекреационная зона для сохранения и развития ценных в природном отношении территорий, пригодных для туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования:

- гостиницы, мотели;
- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты общей площадью до 150 кв. м;
- ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры;
- комплексы аттракционов, аквапарки;
- объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров);
- парки, садово-парковые зоны, скверы;
- санаторные учреждения;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

развлекательные центры;

- предприятия общественного питания;
- выставочные павильоны;
- зрительные залы;
- спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.;
- общественные туалеты;
- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
- площадки для отдыха;
- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;
- помещения для охраны;
- склады для временного хранения товаров;
- оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП;
- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);

- водозаборные скважины;
- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
- технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - 32 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Статья 51. Производственно-коммунальные зоны

Производственные зоны

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственная зона I класса - П-1

Зона размещения промышленных, коммунальных, складских объектов не выше I класса по классификации СанПиН, а также обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования:

- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты без ограничения площади;
- пункты первой медицинской помощи;
- санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза;
- химчистки, прачечные;
- ветеринарные поликлиники и станции, в том числе с содержанием животных;
- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- предприятия I - V класса по классификации СанПиН;
- склады и оптовые базы I - V классов по классификации СанПиН;
- электростанции, ТЭЦ, котельные большой мощности и газораспределительные станции мощности;
- газохранилища;

-
- АТС, районные узлы связи;
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП;
 - повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
 - городские канализационные очистные сооружения;
 - локальные канализационные очистные сооружения;
 - локальные очистные сооружения поверхностного стока;
 - передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;
 - технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
 - парки подвижного состава, депо автобазы, гаражи грузового и специального транспорта;
 - стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 250 машино-мест;
 - стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси);
 - стоянки внешнего транспорта;
 - объекты инфраструктуры городского транспорта;
 - объекты инфраструктуры внешнего транспорта;
 - полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);
 - мусороперерабатывающие комплексы;
 - пункты утилизации снега, снегосвалки;
 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 - объекты инженерной защиты населения от ЧС;
 - учебные автодромы и площадки.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- склады для временного хранения товаров;
 - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
 - питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
 - организации общественного питания для обслуживания работников;
 - музеи предприятий;
 - демонстрационные и выставочные площадки продукции;
 - объекты пожарной охраны;
 - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
-

- склады материалов;
- погрузо-разгрузочные площадки;
- помещения для персонала;
- автомобильные мойки;
- пункты питания;
- здания или помещения для охраны;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- здания или помещения для персонала;
- объекты, определяемые технологическими требованиями.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны);
- научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры;
- научные и опытные станции, метеорологические станции;
- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);
- водозаборные скважины;
- АЗС (бензиновые);
- АЗС (газовые и многотопливные).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - не регламентирована;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Производственная зона II и III класса - П-2

Зона размещения промышленных, коммунальных, складских объектов не выше II класса по классификации СанПиН, а также обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования:

- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты без ограничения площади;

- пункты первой медицинской помощи;

- санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза;

- химчистки, прачечные;

- ветеринарные поликлиники и станции, в том числе с содержанием животных;

- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

- опорные пункты охраны общественного порядка;

- бизнес-центры, офисные центры;

- предприятия II - V класса по классификации СанПиН;

- предприятия II - V класса по классификации СанПиН;

- склады и оптовые базы II - V классов по классификации СанПиН;

- склады и оптовые базы II - V классов по классификации СанПиН;

- электростанции, ТЭЦ, котельные большой мощности и газораспределительные станции мощности:

Газохранилища;

АТС, районные узлы связи;

КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП;

повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

городские канализационные очистные сооружения;

локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;

- парки подвижного состава, депо автобазы, гаражи грузового и специального транспорта;

- стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 250 машино-мест;

- стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси);

- стоянки внешнего транспорта;

- объекты инфраструктуры городского транспорта;

- объекты инфраструктуры внешнего транспорта;

- полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);

- мусороперерабатывающие комплексы;

- пункты утилизации снега, снегосвалки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- учебные автодромы и площадки;
- объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- склады для временного хранения товаров;
- оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
- организации общественного питания для обслуживания работников;
- музеи предприятий;
- демонстрационные и выставочные площадки продукции;
- объекты пожарной охраны;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- склады материалов;
- погрузо-разгрузочные площадки;
- помещения для персонала;
- автомобильные мойки;
- пункты питания;
- здания или помещения для охраны;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- здания или помещения для персонала;
- объекты, определяемые технологическими требованиями.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

аптеки;

организации бытового обслуживания (бани, сауны);

научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры;

научные и опытные станции, метеорологические станции;

водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);

водозаборные скважины;

АЗС (бензиновые);

АЗС (газовые и многотопливные).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - не регламентирована;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Производственная зона IV и V класса - П-3

Зона размещения промышленных, коммунальных, складских объектов не выше IV класса по классификации СанПин, а также обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования:

- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) - объекты без ограничения площади;
- рынки;
- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- пункты первой медицинской помощи;
- санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза;
- жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы, в том числе с ремонтными мастерскими и гаражами;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны);
- химчистки, прачечные;
- ветеринарные поликлиники и станции, в том числе с содержанием животных;
- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- бизнес-центры, офисные центры;
- научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства;

-
- предприятия IV - V класса по классификации СанПиН;
 - склады и оптовые базы IV - V класса по классификации СанПиН;
 - АТС, районные узлы связи;
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП;
 - водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды);
 - водозаборные скважины;
 - повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
 - локальные канализационные очистные сооружения;
 - локальные очистные сооружения поверхностного стока;
 - передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;
 - технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
 - гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа;
 - многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости;
 - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;
 - салоны по продаже автомобилей без ограничения функций;
 - парки подвижного состава, депо автобазы, гаражи грузового и специального транспорта;
 - стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 250 машино-мест;
 - стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси);
 - стоянки внешнего транспорта;
 - объекты инфраструктуры городского транспорта;
 - автовокзалы, автостанции;
 - железнодорожные вокзалы;
 - объекты инфраструктуры городского транспорта;
 - объекты инфраструктуры внешнего транспорта;
 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 - объекты инженерной защиты населения от ЧС;
 - учебные автодромы и площадки.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- склады для временного хранения товаров;
-

-
- оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
 - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
 - питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
 - организации общественного питания для обслуживания работников;
 - музеи предприятий;
 - демонстрационные и выставочные площадки продукции;
 - объекты пожарной охраны;
 - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
 - автомобильные мойки;
 - помещения или здания для охраны;
 - пункты питания;
 - салоны по продаже автомобилей;
 - погрузо-разгрузочные площадки;
 - помещения для персонала;
 - объекты, определяемые технологическими требованиями.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- гостиницы, мотели;
- здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан;
- аптеки;
- АЗС (бензиновые);
- АЗС (газовые и многотопливные);
- научные и опытные станции, метеорологические станции;
- питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - 20 м;

- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Зона инновационных производств - П-4

Основные виды разрешенного использования:

- гостиницы, мотели;
- объекты общей площадью менее 150 кв. м;
- объекты общей площадью 150 - 1000 кв.;
- объекты без ограничения площади;
- оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- музеи, выставочные залы;
- пункты первой медицинской помощи;
- бизнес-центры, офисные центры;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- бизнес-центры, офисные центры;
- научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры;
- научные и опытные станции, метеорологические станции;
- склады и оптовые базы IV - V классов по классификации [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#);
- предприятия IV - V класса по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200;
- склады и оптовые базы II - III классов по классификации [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#);
- предприятия II - III класса по классификации [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#);
- АТС, районные узлы связи;
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;
- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;
- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
- локальные канализационные очистные сооружения;
- технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
- передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;
- локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест);
 - многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости;
 - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;
 - АЗС (бензиновые);
 - АЗС (газовые и многотопливные);
 - парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта;
 - объекты инфраструктуры внешнего транспорта;
 - стоянки индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест;
 - стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси);
 - стоянки внешнего транспорта;
 - объекты инфраструктуры городского транспорт;
 - стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест;
 - лесные массивы;
 - объекты инженерной защиты населения от ЧС;
 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- учебные автодромы и площадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- склады для временного хранения товаров;
- оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные);
- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания;
- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
- организации общественного питания для обслуживания работников;
- музеи предприятий;
- демонстрационные и выставочные площадки продукции;
- объекты пожарной охраны;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- автомобильные мойки;
- помещения или здания для охраны;
- пункты питания;
- салоны по продаже автомобилей;

- погрузо-разгрузочные площадки;
- помещения для персонала;
- объекты, определяемые технологическими требованиями;
- автомобильные стоянки;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан;
- организации бытового обслуживания (бани, сауны);
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства;
- электростанции, ТЭЦ, котельные большой мощности и газораспределительные станции мощности.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - 40 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Статья 52. Зоны лесов

В соответствии с [частью 6 статьи 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель лесного фонда не устанавливаются.

Статья 53. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, включая подземное пространство.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

Подземные коммуникации всех видов подлежат учету в регистрационных планах размещения коммуникаций при органах архитектуры и градостроительства.

Запрещается: размещение в границах территории города сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, косвенно или прямо воздействующих на безопасность населения; размещение в охранных зонах инженерных сетей капитальных зданий и сооружений, временных объектов (за исключением автостоянок и открытых складов), наземных средств наружной рекламы; высадка деревьев и кустарников по линии прохождения коммуникаций.

Зона объектов инженерной инфраструктуры ТТ

Назначение зоны: зона объектов инженерной инфраструктуры выделена для условий формирования территорий объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих город. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования: ЦТП, ТП, РП, ГРП, электроподстанции, закрытые электроподстанция 110 кВ, объекты водоснабжения - водозаборы, насосные станции, резервуары воды, объекты канализования - очистные сооружения, КНС.

Вспомогательные виды разрешенного использования: вспомогательные объекты и сооружения по обслуживанию; парковки служебного транспорта.

Параметры:

Санитарно-защитная зона от источника вредного воздействия до жилой застройки - 50 м.

Зона объектов транспортной инфраструктуры: Т, ТЖ, ТВ

Назначение зоны: землями транспорта являются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта. Зона предназначена для размещения сооружений автомобильного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основных функций зоны.

Основные виды разрешенного использования: сооружения автомобильного легкового и грузового транспорта; дороги, отели, АЗС, АГЗС, мойки, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, предприятия общественного питания, магазины, торговля, общественное питание, бытовое обслуживание до 1000 кв. метров, оборудованные площадки для временных объектов торговли, общественного питания; пункты первой медицинской помощи; организации бытового обслуживания (бани, сауны); банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства. Локальные канализационные очистные сооружения, локальные очистные сооружения поверхностного стока; передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи; технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы; гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа; мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости; многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машино-мест); мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта; стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест; объекты инфраструктуры внешнего транспорта; стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси); автовокзалы, автостанции, железнодорожные вокзалы; объекты инфраструктуры городского транспорта; стоянки индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест; стоянки внешнего транспорта; учебные автодромы и площадки; объекты инфраструктуры городского транспорта; объекты инженерной защиты населения от ЧС; иные объекты, не препятствующие основному назначению данной территориальной зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные (требующие специального согласования) виды разрешенного использования: объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания; объекты без ограничения площади; ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры; медсанчасти; химчистки, прачечные; предприятия IV - V класса по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; склады и оптовые базы IV - V классов по классификации СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200; АЗС (бензиновые); АЗС (газовые и многотопливные); земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - 60 %;
- максимальная высота строений - 32 м;
- максимальная плотность жилого фонда - не регламентирована.

Статья 54. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения (СН) предназначены для размещения объектов санитарно-технического, коммунального назначения: кладбищ, крематориев, свалок твердых бытовых отходов, мест складирования промышленных отходов, отстойников сточных вод, скотомогильников и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объектов, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

При размещении зон специального назначения необходимо сохранение нормативных расстояний от них до жилых, общественно-деловых, рекреационных зон, а также соблюдение требований санитарной охраны водных объектов, почв, воздушного бассейна.

Владельцы недвижимости, размещаемой в зонах специального назначения, обязаны содержать территории в санитарном состоянии, обеспечивать благоустройство территории в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Зона кладбищ СП-1

Основные виды разрешенного использования: захоронения (для действующих кладбищ). Колумбарии (для действующих кладбищ). Мемориальные комплексы. Дома траурных обрядов.

вспомогательные виды разрешенного использования: автостоянки открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; автостоянки закрытого типа для хранения специальных машин и механизмов по обслуживанию кладбища; административно-бытовые здания для обслуживания кладбища; бюро похоронного обслуживания; бюро-магазины похоронного обслуживания; культовые сооружения; зеленые насаждения; инженерные коммуникации.

Условно разрешенные виды разрешенного использования: захоронения (для закрытых кладбищ); крематории для действующих кладбищ; мастерские, производственные здания по изготовлению и установке памятников.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - 40 га;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;

- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - не регламентирована.

Зона полигонов промышленных, бытовых отходов СП-2

Назначение зоны: режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и Правил в соответствии с назначением объекта.

Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

Не допускается размещение полигонов:

- на территории санитарной охраны источников водоснабжения и минеральных источников;
- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхности трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждения;

Объекты размещения отходов производства и потребления предназначаются для длительного их хранения и захоронения при условии обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения на весь период их эксплуатации и после закрытия. Объекты должны располагаться за пределами жилой застройки и на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон. Объекты должны располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой застройке.

Размещение объектов не допускается:

- на территории I, II и III поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и минеральных источников;
- во всех поясах зоны санитарной охраны курортов;
- в зонах массового загородного отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений;
- в рекреационных зонах;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- на заболачиваемых и подтопляемых территориях;
- в границах установленных водоохраных зон открытых водоемов.

Размер участка определяется производительностью, видом и классом опасности отходов, технологией переработки, расчетным сроком эксплуатации на 20 - 25 лет и последующей возможностью отходов.

Основные виды разрешенного использования: объекты для отходов производства и потребления; свалки бытовых отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования: зеленые насаждения; инженерные коммуникации.

Условно разрешенные (требующие специального согласования) виды разрешенного использования: мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы; полигоны захоронения не утилизируемых

производственных отходов.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - не регламентирована.

Санитарно-защитная зона - 1000 метров.

Зона скотомогильников СП-3

Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

Выбор и отвод земельного участка для строительства скотомогильника или отдельно стоящей биотермической ямы проводят органы местного самоуправления по представлению органов ветеринарного надзора, согласованному с органами Федеральной службы Роспотребнадзора.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Разрешается: скотомогильники (биотермические ямы), сибиреязвенные захоронения, оборудованные надлежащими подъездными путями, сопутствующие сооружения.

Не допускается: любое промышленное и гражданское строительство, организация водозаборов, пастбищ для скота.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - 600 м²;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - не регламентирована;
- санитарно-защитная зона от скотомогильников до:
 - 1) жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м,
 - 2) скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

3) автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 50 - 300 м.

Статья 55. Зоны сельскохозяйственного использования

Предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, подсобных хозяйств предприятий города, пастбищ, сенокосов. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования.

Основные разрешенные виды использования земельных участков: разрешается размещать постройки, связанные с обслуживанием данной зоны, теплично-парниковое хозяйство; осуществлять выпас скота, заготовку кормов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости: коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны; заготовительные объекты.

Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования.

Запрещается: строительство жилых зданий, детских учреждений, рекреационных объектов, лечебно-оздоровительных и профилактических учреждений и других объектов без утвержденной градостроительной документации, обосновывающей изменение вида использования территории данной зоны, изменения вида использования этой зоны и внесения изменений в настоящие правила в установленном порядке.

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1

Основные виды разрешенного использования: питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства; растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники); сады, огороды), питомники и оранжереи.

Вспомогательные виды разрешенного использования: внутрихозяйственные дороги, коммуникации, лесозащитные полосы, пруды, озера для разведения рыбы.

Условно разрешенные (требующие специального согласования) виды разрешенного использования: карьеры, перерабатывающие предприятия.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - не регламентирована.

Зона сельскохозяйственных объектов СХ-2

Назначение зоны: используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида использования в соответствии с функциональным зонированием генерального плана.

Основные виды разрешенного использования: здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-исследовательские учреждения, высшего и среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля; животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики), объекты инженерной защиты

населения от ЧС; технические зоны, линии электропередач, трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования: инженерные коммуникации и транспортные сооружения, земельные участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства.

Условно разрешенные (требующие специального согласования) виды разрешенного использования: здания и сооружения (в том числе охлаждаемые) для хранения произведенной сельскохозяйственной продукции; здания и сооружения для хранения, ремонта и обслуживания автомобилей, сельскохозяйственной техники и орудий производства; здания и сооружения для первичной переработки сельскохозяйственной продукции; здание и сооружения ветеринарного назначения.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициент использования:

- минимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- максимальная площадь земельного участка - не регламентирована;
- минимальная ширина участка по уличному фронту - не регламентирована;
- минимальный отступ - не регламентирован;
- максимальный коэффициент застройки - не регламентирован;
- максимальная высота строений - не регламентирована.

Статья 56. Зоны экологических ограничений

Статья 56.1. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

1. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний, определенных [главой 10](#) настоящих Правил.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных [главой 8](#) настоящих Правил.

Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

- использование сточных вод для удобрения почв,
- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних 4.

4. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

5. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

6. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

7. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Статья 56.2. Зоны охраны водных объектов

Водоохранные зоны Э-ВД

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по

улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования: Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение; сбор и отвод ливневых вод; благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей; благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов; выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

Статья 56.3. Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий

Особо охраняемые ландшафты Э-ОЛ

Объекты культурного наследия: объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры); выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты и ценные элементы городского и природного ландшафтов), визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) с основных видовых точек определенных проектом, сохранившаяся историческая планировка.

Разрешается: проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия, в т.ч. таких как: воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую или эстетическую ценность; строительные и ремонтные работы, связанные с прокладкой инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен; установка временных объектов внешнего благоустройства (павильоны, киоски, малые архитектурные формы и пр., любые другие формы хозяйственной деятельности, не предусмотренные настоящим режимом, влекущие за собой нарушения сохранности флористических и других природных объектов, при согласовании с природоохранными органами и с государственным органом охраны объектов культурного наследия, создание малых форм архитектурного дизайна для улучшения эстетического и рекреационного потенциала особо охраняемых природных территорий.

Запрещается: нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; изменение функционального назначения зоны; строительство новых капитальных сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны; изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением ландшафто-формирующих и санитарных рубок; строительные работы, приводящие к изменению ландшафта; строительство на территории зоны объектов для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; устройство свалок бытовых и промышленных отходов; применение ядохимикатов, химических средств защиты растений и стимуляторов роста; размещение складов для хранения ядохимикатов, радиоактивных веществ и других агрессивных жидкостей.

Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования: нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов; проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории - укрепление склонов, оврагов, озеленение их, защита береговых, луговых территорий от оползней, размыва, восстановление естественной лесной растительности; оздоровление воздушного бассейна, улучшение экологического состояния водоемов, проведение благоустройства в лесных ландшафтах, проведение специальных исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов наследия.

Статья 56.4. Зоны, неблагоприятные для градостроительного освоения

Крутые склоны рек, овраги Э-СО

Территории, подверженные эрозионным процессам, которые вызваны морфографическими особенностями рельефа, режимом поверхностного и подземного стока и физико-механическими свойствами грунтов.

Особые условия и мероприятия, необходимые для эффективного использования: полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; террасирование, срезка,

планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые мероприятия; берегоукрепительные сооружения; агролесомелиорация. Полная засыпка оврагов; организация поверхностного стока; дренирование территории.

Заболоченные территории Э-Б

Территории, характеризующиеся переувлажненностью, наличием влаголюбивой (болотной) растительности, с плоским рельефом с затрудненным стоком поверхностных вод; неглубоким залеганием водоупорных пластов, препятствующих оттоку грунтовых вод; сменой уклонов местности, приводящей к выклиниванию грунтовых вод на поверхность; притоком грунтовых вод из глубинных горизонтов.

Особые условия и мероприятия, необходимые для эффективного использования: предварительное осушение и замена минеральным грунтом с уплотнением, организация и очистка поверхностного стока; строительство дренажных систем; применение свайных оснований.

Статья 57. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО.

4. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его

проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в **части 6** настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в **части 9** настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Статья 58. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохраных зон 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.

Статья 59. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны санитарной охраны водных объектов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны санитарной охраны водных объектов определяются Режимы использования зон санитарной охраны водных объектов, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о водопользовании.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН N 4631-88 (санитарные правила и нормы охраны прибрежных вод от загрязнения в местах водопользования населения), согласно которому устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях охраны от загрязнения районов водопользования и обеспечения безопасности их использования для рекреационных, лечебно-оздоровительных, хозяйственно-питьевых нужд населения.

3. В соответствии с указанным режимом на территории зоны санитарной охраны водных объектов, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) при проектировании новых и эксплуатации существующих объектов в прибрежных территориях водных объектов и на территории зоны его санитарной охраны, границы которой отображены на соответствующей Карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки, должны предусматриваться меры по предотвращению загрязнения района водопользования;

2) в районах водопользования населения запрещается сброс всех видов отходов и сточных вод, включая очищенные и обеззараженные хозяйственно-бытовые, производственные, ливневые, коллекторно-дренажные, сбросные и др. сточные воды;

3) в зоне санитарной охраны района водопользования запрещается:

- сброс всех видов неочищенных и необеззараженных сточных вод, захоронение химических веществ и загрязненных донных отложений и грунтов, полученных в результате дноуглубительных работ;

- сброс пульп, кубовых остатков и осадков, образующихся в результате обезвреживания сточных вод, а также эксплуатации судов;

- сброс сточных вод, в т.ч. очищенных и обезвреженных, содержание вредных веществ в которых превышает установленные для данного вида стока предельно допустимые величины;

- применение ядохимикатов при обработке сельскохозяйственных, лесных и др. угодий;

- строительство складов для хранения химических веществ, горюче-смазочных материалов, а также других объектов и сооружений, оказывающих влияние на качество воды;

- устройство полигонов бытовых и не утилизированных отходов промышленных предприятий;

- устройство и эксплуатация выгребов для накопления хозяйственно-бытовых сточных вод с количеством стоков более 1 м³ в сутки;

- устройство полей ассенизации или создание сооружений для приема и обеззараживания жидких отбросов;

- устройство полей фильтрации и полей орошения.

Статья 60. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений и парков общего пользования;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия.

3) Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60 % площади; для предприятий II и III класса - не менее 50 %; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40 % ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 61. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на

территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определяется в составе разделов "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций", подготавливаемых при территориальном планировании.
