

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «ГОРОД МИРНЫЙ» СОДЕРЖАНИЕ

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «ГОРОД МИРНЫЙ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2. Цели разработки Правил землепользования и застройки	15
МО «Город Мирный».....	15
Статья 3. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил.....	15
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МО «ГОРОД МИРНЫЙ»	16
Статья 4. Компетенция городского Совета в области землепользования и застройки	16
Статья 5. Полномочия Главы города в области землепользования и застройки.....	16
Статья 6. Полномочия городской Администрации в области землепользования и застройки	17
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	18
Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков.....	18
и объектов капитального строительства	18
Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования	18
Статья 9. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	19
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МО «ГОРОД МИРНЫЙ»	20
Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории	20
Статья 11. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы города.....	21
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков, порядок	21
их подготовки и утверждения	21
ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	23
Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний	23
по вопросам землепользования и застройки	23
Статья 14. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила ..	23
Статья 15. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения	24
на условно разрешенный вид использования	24
Статья 16. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	254
Статья 17. Публичные слушания по проекту планировки территории	265
и проекту межевания территории	26
ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	27
Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила.....	27
Статья 19. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила	29
ГЛАВА 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	29
Статья 20. Резервирование земель для муниципальных нужд.....	29

Статья 21. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд	30
ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	30
Статья 22. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования территории МО «Город Мирный»	30

РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....32

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	32
Статья 23. Общие положения о градостроительном регламенте.....	32
Статья 23.1. Градостроительные регламенты в части требований архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	33
Статья 24. Градостроительные регламенты территориальных зон МО «Город Мирный» в части видов разрешенного использования земельных участков	38
и объектов капитального строительства	38
Статья 25. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	39
Статья 26. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖВ)	39
Статья 27. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)	40
Статья 28. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)	42
Статья 29. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)	43
Статья 30. Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД).....	45
Статья 31. Зона специализированной общественной застройки (ОДС)	46
Статья 32. Зоны рекреационного назначения (РН)	47
Статья 33. Зона отдыха (РС).....	48
Статья 34. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)	49
Статья 35. Производственная зона (ПР)	50
Статья 36. Коммунально-складская зона (КС)	51
Статья 37. Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)	52
Статья 38. Зона транспортной инфраструктуры (ТР)	53
Статья 39. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)	54
Статья 40. Зона кладбищ (КЛ).....	55
Статья 41. Зона складирования и захоронения отходов (ЗО)	55
Статья 42. Зона акваторий (А)	56
Статья 43. Иные рекреационные зоны (ИР)	56
Статья 44. Территории общего пользования (ТОП)	57
Статья 45. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	57
Статья 46. Лесопарковая зона (ЛЗ).....	58
Статья 47. Зона лесов (ЛФ).....	58
Статья 48. Зоны специального назначения (СН)	58
Статья 49. Зона озелененных территорий специального назначения (ОС).....	58
Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	58

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «ГОРОД МИРНЫЙ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Республики Саха (Якутия) (далее – РС(Я)), нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Мирный» (далее – МО «Город Мирный»), генеральным планом города Мирного, а также с учетом положений и иных нормативных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития МО «Город Мирный», охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила являются источником градостроительного права для всего муниципального сообщества, основным градостроительным документом, который должен содержать самую главную и самую точную информацию о требованиях к использованию территорий и земельных участков, они разработаны в соответствии с Главой 4 «Градостроительное зонирование» Градостроительного кодекса РФ.

Данные Правила разработаны для территории МО «Город Мирный» в границах, утвержденных Законом РС(Я) от 30.11.2004 173-З № 353-III «Об установлении границ и о наделении статусом городского и сельского поселений муниципальных образований Республики Саха (Якутия)» и для территории населенного пункта – города Мирный в границах, отраженных в генеральном плане города Мирного, утвержденном Решением городского Совета (далее – ГС) от 24.09.2014 № III-18-1. Неотъемлемой частью Правил являются карты градостроительного зонирования.

В Правилах устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила утверждаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления (решением городского Совета (далее – ГС)) с учетом результатов публичных слушаний.

Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний по:

- проектам предложений о внесении изменений в Правила (корректировка Правил);
- вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
- вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, является комиссия по землепользованию и застройке города Мирного (далее – Комиссия).

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

боковые границы участка - границы, соединяющие лицевую и заднюю границы участка;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством 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 мира;

временные здания и сооружения (временные объекты) – специально возводимые или приспособляемые на период эксплуатации временные (складские, вспомогательные, торговые и жилые) здания и сооружения из быстровозводимых, в том числе сборно-разборных конструкций, не являющиеся объектами недвижимости, без прочной связи с землей (заглубленных фундаментов), перемещения которых возможно без несоразмерного ущерба назначению и выдача разрешения на строительство которых не требуется;

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

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

горный отвод – вид предоставления пользователю в соответствии с предоставленной лицензией на пользование недрами участка недр (геометризованный блок недр) для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья; в границах горного овода любая деятельность, связанная с использованием недрами, осуществляется только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен; застройка площадей залегания полезных ископаемых осуществляется в соответствии с законодательством о недрах;

градорегулирование - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия граждан) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование - зонирование территории городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительные изменения - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

градостроительная подготовка территорий - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьями 10-12 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительная документация – система документов, необходимых для принятия управленческих решений в области градостроительного развития территории муниципального образования, обеспечивающих реализацию соответствующих полномочий органов местного самоуправления (документы территориального планирования: схемы территориального планирования РФ, РС(Я) и муниципальных районов, генеральные планы городов и поселений; документ градостроительного зонирования – правила землепользования и застройки; документация по планировке территории: проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков);

градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - документ, подготавливаемый по форме, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ, используемый для выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

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;

границы муниципального образования – внешние границы муниципального образования, устанавливаемые и изменяемые законами субъектов РФ, территория которого должны полностью входить в состав территории муниципального района и не может входить в состав территории другого поселения;

границы населенного пункта – внешние границы земель населенного пункта, отделяющие эти земли от земель иных категорий, которые не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам;

границы охранных зон особо охраняемых природных территорий – границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые в особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства;

границы территорий природного комплекса, не являющихся особо охраняемыми – границы территорий городских лесов и лесопарков, долин малых рек и ручьев, парков, скверов, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для воссоздания утраченных или формирования новых территорий природного комплекса;

границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс городского поселения, - границы участков внутриквартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций;

границы водоохраных зон – границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

границы прибрежных защитных полос – границы территорий внутри водоохраных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом РФ вводятся дополнительные ограничения природопользования;

границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – границы зон санитарной охраны в составе первого пояса (строгого режима), второго и третьего поясов (пояса ограничений), обеспечивающих санитарную охрану от загрязнений источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены:

- границы I пояса зоны санитарной охраны – границы территории расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала;

- границы II и III поясов зоны санитарной охраны – границы территории, предназначенной для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

ведение дачного хозяйства (дачное строительство) - использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений, и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

задняя граница участка - граница участка, как правило, противоположная лицевой границе земельного участка;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы) или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зеленая зона – территория на землях лесного фонда, расположенная за пределами границ населенного пункта, занятая лесами и лесопарками, выполняющая функции защиты населения от неблагоприятных природных и техногенных воздействий, сохранения и оздоровления окружающей среды (защитные и санитарно-гигиенические функции) и являющаяся местом отдыха населения, границы которой устанавливаются органами государственной власти субъекта РФ, правовой режим использования которой определяется Лесным кодексом РФ;

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

зеленые насаждения ограниченного пользования - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений образования, иных учреждений);

зеленые насаждения внутриквартального озеленения - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

земельные участки как объекты градостроительной деятельности - часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

земли и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, - земли и земельные участки, которые в соответствии с земельным законодательством не относятся к собственности РФ, собственности РС(Я), собственности муниципальных образований;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

зоны затопления, подтопления – зоны с особыми условиями использования территории, связанными с возможностью затопления территории (образование свободной

водной поверхности на участке территории в результате повышения уровня водотока, водоема или подземных вод) или подтопления территории (комплексный гидрологический и инженерно-геологический процесс, при котором в результате изменения водного режима и баланса территории происходит повышение уровней (напоров) подземных вод и/или влажности грунтов, превышающие принятые для данного вида застройки критические значения и нарушающие необходимые условия строительства и эксплуатации объектов), границы которых определяются в соответствии с правилами, устанавливаемыми Правительством РФ;

зоны ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума – зоны, определяющие степень пригодности территории в окрестностях аэропорта к жилой застройке и другим видам использования:

- **в зоне ограничения застройки А** уровни авиационного шума соответствуют требованиям санитарных норм и СНиП II-12-77 «Защита от шума»,

- **в зоне ограничения застройки Б** уровни авиационного шума соответствуют требованиям ГОСТ 22283-76 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения»,

- **в зоне ограничения застройки В** уровни авиационного шума в дневное время соответствуют ГОСТ 22283-76, в ночное – на 5 дБА выше установленных ГОСТ 22283-76, (табл. 2 Рекомендаций по установлению зон ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума научно-исследовательского института строительной физики (НИИСФ) Госстроя СССР);

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;

приаэродромная территория – зона с особыми условиями использования территории, устанавливаемая решением уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом РФ, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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

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

карта градостроительного зонирования – полноцветная карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент застройки в структуре городского поселения, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания;

комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при городской Администрации, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии, утверждаемым Главой города;

коэффициент застройки - отношение площади земельного участка к площади застройки, расположенных в его границах зданий и сооружений (в процентах), может устанавливаться в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

коэффициент строительного использования земельного участка - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

коэффициент озеленения - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

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 и другие подобные сооружения (линейные объекты), которые отделяют территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов и площадей, а также других территорий общего пользования; красные линии на территории садоводческих (дачных) объединений граждан устанавливаются по границам улиц, проездов по линиям ограждения садовых и дачных участков;

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных

участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий, и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

лицевая граница участка - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

межевание - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков, определению их местоположения и площади, с закреплением таких границ межевыми знаками и определением их координат;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

недвижимое имущество (объекты недвижимости) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

объект капитального строительства - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных объектов);

объекты некапитального строительства - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

огородничество – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной

власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

отступ здания, сооружения (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

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

площадь земельного участка - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства – собственники и арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, землепользователи, землевладельцы, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения объектов права в силу закона и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

приусадебный земельный участок – земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный в границах населенного пункта и используемый для производства сельскохозяйственной продукции, а также возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, в том числе правил добрососедства;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

проект планировки территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

проект межевания территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, выдача которого регламентируется ст. 51 Градостроительного кодекса РФ и соответствующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации, и который является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, выдача которого регламентируется ст. 55 Градостроительного кодекса РФ и соответствующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы города, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы города, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд - деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального

строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса РФ, связанных с размещением объектов местного значения, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий и т.д.;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - 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;

реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полосы отвода и (или) охранных зон таких объектов;

садоводство – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

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

санитарные разрывы - расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

собственники земельных участков - лица, обладающие правом собственности на земельные участки;

строения и сооружения вспомогательного использования – строения и сооружения пониженного уровня ответственности, которые могут быть отнесены к объектам недвижимости, располагаются в границах земельного участка, выполняя вспомогательную или обслуживающую функцию по отношению к основному зданию или сооружению, и для которых не требуется выдача разрешения на строительство;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

схема расположения земельного участка - изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера;

территориальные зоны - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором РФ, ратифицированным в порядке, установленном законодательством РФ, указами Президента РФ или постановлением Правительства РФ, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

улично-дорожная сеть (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

условно разрешенные виды использования - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и статьей 8 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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;

фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

ширина участка по лицевой границе - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

элемент планировочной структуры - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов;

этаж - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

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

Статья 2. Цели разработки Правил землепользования и застройки МО «Город Мирный»

Правила землепользования и застройки МО «Город Мирный» (далее - Правила) разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории МО «Город Мирный», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки и застройки территории МО «Город Мирный»;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 3. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил

1. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом РФ.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане города Мирного, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются ГС. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Правила содержат текстовую и графическую части. Текстовая часть включает в себя порядок применения Правил и внесения в них изменений, а также градостроительные регламенты. Графическая часть включает в себя карты градостроительного зонирования (в границах населенного пункта и в границах муниципального образования) и карты зон с особыми условиями территории по приаэродромной территории аэродрома Мирный (в границах населенного пункта и на фрагменте в границах муниципального образования).

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МО «ГОРОД МИРНЫЙ»

Статья 4. Компетенция городского Совета в области землепользования и застройки

В компетенции ГС в области землепользования и застройки находится:

- 1) утверждение генерального плана поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) утверждение Правил или направление проекта Правил Главе города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;
- 4) направление предложений в Комиссию о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории МО «Город Мирный»;
- 5) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории МО «Город Мирный» (далее - документация по планировке территории), утвержденной Главой города;
- 6) установление порядка подготовки документации по планировке территории;
- 7) осуществление контроля за исполнением городской Администрацией полномочий в области землепользования и застройки;
- 8) реализация иных полномочий в соответствии с законодательством РФ, законодательством РС(Я), Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я).

Статья 5. Полномочия Главы города в области землепользования и застройки

К полномочиям Главы города в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решения о подготовке проекта Правил;
- 2) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), с размещением указанного сообщения на официальном сайте городской Администрации;
- 3) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии;
- 4) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о направлении проекта Правил в ГС или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;
- 6) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 7) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителем;
- 8) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 9) принятие решения 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;

10) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

11) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

12) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

13) осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной законодательством РФ, законодательством РС(Я), Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я) и нормативными правовыми актами ГС.

Статья 6. Полномочия городской Администрации в области землепользования и застройки

К полномочиям городской Администрации в области землепользования и застройки относятся:

1) обеспечение разработки проектов муниципальных правовых актов по вопросам градостроительной деятельности, в том числе Правил и местных нормативов градостроительного проектирования;

2) осуществление проверки проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Мирного, Схеме территориального планирования МО «Мирнинский район» РС(Я), Схеме территориального планирования РС(Я) и Схемам территориального планирования РФ;

3) направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории МО «Город Мирный»;

4) распоряжение в границах муниципального образования земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

5) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности МО «Город Мирный»;

6) установление или изменение видов разрешенного использования земельных участков и принятие решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540;

7) разработка и реализация градостроительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития муниципального образования, программ использования и охраны земель;

8) принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

9) подготовка документации по планировке территории в соответствии с действующим законодательством;

10) выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

11) осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;

12) организация публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

13) осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством РФ, законодательством РС(Я), Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), нормативными правовыми актами ГС.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются градостроительным регламентом.

2. 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.

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

4. 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.

5. 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.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, и в соответствии со статьей 8 настоящих Правил.

Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении соответствующего разрешения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

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

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, Глава города в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я) и размещается на официальном сайте городской Администрации.

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

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

Статья 9. 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.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 16 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 города.

6. Глава города в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МО «ГОРОД МИРНЫЙ»

Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ.

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

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

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

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

- проектов планировки территории без проектов межевания территории в их составе;
- проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе;
- проектов межевания территории в виде отдельных документов;

проектов межевания территории, в составе которых осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков; градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана города Мирного, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения (Постановления) Главы города, устанавливается Градостроительным кодексом РФ, нормативным правовым актом ГС, статьей 11 настоящих Правил.

Статья 11. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы города

1. Решение (Постановление) о подготовке документации по планировке территории принимается Главой города по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение (Постановление) подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я) в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городской Администрации.

3. Со дня опубликования решения (Постановления) о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в городскую Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Городская Администрация осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, по результатам которой принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения (Постановления) Главы города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

6. Городская Администрация направляет Главе города подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте городской Администрации.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

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

2. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

- 1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;
- 2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- 3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
- 4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
- 5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом, иным федеральным законом;
- 6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1;
- 7.1) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;
- 8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;
- 9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
- 10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
- 11) о границах публичных сервитутов;
- 12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
- 13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
- 14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
- 15) о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением

сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях;

18) о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (при наличии).

19) о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории.

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

4. Порядок подготовки и выдачи градостроительных планов земельных участков на территории МО «Город Мирный» устанавливается правовым актом городской Администрации в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом нормативным правовым актом городского Совета с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава города.

Статья 14. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила

1. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом нормативным правовым актом городского Совета с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального

строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей МО «Город Мирный» проводятся в обязательном порядке.

3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория МО «Город Мирный» может быть разделена на части. В случае подготовки Правил применительно к части территории МО «Город Мирный» публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории, исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления МО «Город Мирный», разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), и размещается на официальном сайте городской Администрации в сети «Интернет».

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

8. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется нормативным правовым актом городского Совета с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям

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

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я) и размещается на официальном сайте городской Администрации в сети «Интернет».

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО «Город Мирный» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.

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.

Статья 15. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется нормативным правовым актом городского Совета с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), и размещается на официальном сайте городской Администрации в сети «Интернет».

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО «Город Мирный» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 16. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым актом ГС с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), и размещается на официальном сайте городской Администрации в сети «Интернет».

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей МО «Город Мирный» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения Главой города вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города Мирного, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

6) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

7) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

8) принятие решения о комплексном развитии территории;

9) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования;

10) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое

было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти РС(Я) в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления МО «Мирнинский район» в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) городской Администрацией, ГС в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории МО «Город Мирный»;

5) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

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

7) органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

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

5. Глава города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение (Постановление) о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане города Мирного, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Глава города не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я) и размещение указанного сообщения на официальном сайте городской Администрации в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Городская Администрация осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Мирного, Схеме территориального планирования муниципального образования «Мирнинский район» РС(Я), Схемам территориального планирования РС(Я) и РФ.

9. По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, городская Администрация направляет проект о внесении изменений в Правила Главе города или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в комиссию на доработку.

10. Глава города при получении от городской Администрации проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 14 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава города в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в ГС или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 18. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

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

2. ГС по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я), и размещается на официальном сайте городской Администрации в сети «Интернет».

ГЛАВА 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Статья 19. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса РФ.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает городская Администрация в соответствии с пунктом 5 статьи 6 настоящих Правил.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством РФ.

Статья 20. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса РФ, в порядке, установленном Главой VII.1. Земельного кодекса РФ.

2. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимается городской Администрацией.

ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 21. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования территории МО «Город Мирный»

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, которые отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

2. На карте градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых действуют ограничения (статья 49 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территории, а также границы территорий объектов культурного наследия.

Приаэродромная территория аэродрома Мирный (для существующего и строящегося аэродромов), установленная в соответствии с действующим законодательством, и ее подзоны отображены на отдельных картах зон с особыми условиями использования территории (в границах населенного пункта и в границах муниципального образования).

3. На карте градостроительного зонирования территории МО «Город Мирный» установлены территориальные зоны в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон

Наименование территориальных зон
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖВ)
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)
Зона специализированной общественной застройки (ОДС)
Производственная зона (ПР)
Коммунально-складская зона (КС)
Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)
Зона транспортной инфраструктуры (ТР)
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)
Зоны рекреационного назначения (РН)
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)
Зона отдыха (РС)
Лесопарковая зона (ЛЗ)
Зона лесов (ЛФ)
Иные рекреационные зоны (ИР)
Зоны специального назначения (СН)
Зона кладбищ (КЛ)
Зона складирования и захоронения отходов (ЗО)
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)

РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 22. Общие положения о градостроительном регламенте

1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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 РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

5. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

6. 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 РС(Я) или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

7. 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.

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 23.1. Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства

23.1.1. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

23.1.2. Требования градостроительного регламента к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства устанавливаются в отношении территорий, отраженной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, в границах которых предусматриваются такие требования, с учетом видов разрешенного использования земельных участков, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и правил благоустройства и содержания территории МО «Город Мирный».

Требования и правила согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» и статьей 40.1 Градостроительного кодекса РФ.

23.1.3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя:

- 1) требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;
- 2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;
- 3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;
- 4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;
- 5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;
- 6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

23.1.3.1 Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

1) размещение объектов и элементов их благоустройства необходимо предусматривать с учетом максимального сохранения сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, если иное не предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории, а также с учетом максимального сохранения существующих высокоствольных деревьев;

2) учет существующей и (или) перспективной застройки при определении местоположения объектов капитального строительства и отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (в том числе установленных проектом планировки и межевания территории);

3) местоположение объектов капитального строительства определяется с учетом соблюдения нормативных требований, влияющих на объемно-пространственное решение застройки:

- продолжительности инсоляции существующей и планируемой жилой застройки;
- непросматриваемости жилых помещений из окна в окно (бытовых разрывов);
- противопожарной безопасности (противопожарных разрывов);

4) все объекты капитального строительства должны учитывать:

- обеспеченность пешеходными коммуникациями для подходов к входным группам и передвижения по территории земельного участка, пешеходной и велосипедной связанностью с территориями общего пользования в красных линиях с учетом существующих или ранее принятых проектных отметок уровня земли, ширины тротуаров, зеленой полосы (при ее наличии);

- максимально возможное сохранение сложившихся внутриквартальных пешеходных связей, а также пешеходную связанность с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания;

5) размещение высотных доминантных объектов допускается в целях обогащения силуэта застройки, при условии обоснования градостроительной целесообразности такого решения;

6) размещение объектов должно соответствовать утвержденным градостроительным документам и требованиям зон с особыми условиями использования территорий;

7) фронт застройки объектов (за исключением выступающих частей – крылец, балконов, лоджий, эркеров и т.д.) не должен выходить за границу сложившейся линии застройки, если иное не предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории.

23.1.3.2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

1) создание архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства осуществлять посредством гармоничного сочетания планируемой и окружающей застройки;

2) объекты должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, иными архитектурными приемами или элементами благоустройства. Требование, предусмотренное настоящим пунктом, не применяется при реконструкции существующих объектов;

3) объекты должны быть сомасштабны окружающей застройке и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.). Они должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (подлежащей сохранению и планируемой). Композиционное решение объектов должно быть подчинено использованию

рельефа или другим природным особенностям территории проектирования (водоём, овраг и т.п.), подлежащих сохранению;

4) при разработке архитектурно-стилистического решения должно выполняться стилевое единство фасадных решений, а также отдельных элементов благоустройства, ограждений, малых архитектурных форм, элементов наружного освещения, площадок твердых коммунальных отходов, инженерных объектов и т.п.

5) при проектировании нескольких объемов зданий, необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилевого решения;

6) допускается на фасадах применять архитектурный декор и декоративные элементы, соответствующие общей стилистике здания;

7) расположение входных групп, оконных проем, балконов, лоджий, на фасаде объекта, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурно-стилистическому решению фасада, системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению объекта;

8) устройство выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на общественное пространство (на красную линию), не допускается. Входные группы (одного или нескольких) объектов общественного назначения, расположенных во встроенно-пристроенных помещениях первого этажа многоквартирного жилого дома, должны составлять единый комплекс с витринами, дополнительными элементами фасада (одинаковая ширина, материал изготовления, цветовое решение);

9) минимальная высота нежилых помещений первого этажа (от уровня пола до уровня потолка) объектов капитального строительства, фасады которого ориентированы на общественное пространство (на красную линию), - 3,0 м. Минимальный процент остекления фасада нежилых помещений первого этажа, ориентированного на общественные пространства (на красные линии), - 50%;

10) композиционные приемы и фасадные решения первых этажей объектов капитального строительства не должны противоречить архитектурному облику всего объекта;

11) архитектурный облик объектов капитального строительства должен создаваться на основе индивидуальных архитектурных проектов и, в случае использования проектов повторного применения, придания им индивидуальных качеств;

12) при ограждении объектов на территориях общественного, жилого, рекреационного назначения применяются декоративные металлические либо деревянные ограждения (не допускаются для таких объектов применение сплошных, глухих, железобетонных ограждений и ограждений из металлического сайдинга или профлиста, в том числе при проектировании ограждений многоквартирных домов; при выборе типа ограждения исключаются в деталях ограждения заостренные части, выступающие острые края, другие травмирующие элементы; цвет и материал решеток и ограждений, размещаемых на фасаде здания, строения и сооружения должны соответствовать стилевому решению таких фасадов, информация о них должна содержаться в проектной документации и (или) паспорте цветового решения и отделки фасадов).

23.1.3.3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

1) разработку цветовых решений фасадов проектируемых объектов капитального строительства необходимо вести с учетом колористики окружающей застройки и в соответствии с цветовым стандартом RAL (международная система соответствия цветов);

2) в наружной отделке не допускается использование ярких «сигнальных» цветов, хаотичное и негармоничное чередование цветов (эффект пикселизации), (за исключением их использования в декоративных элементах);

3) окраска или облицовка внешней поверхности стен должна производиться в соответствии с принятым в проектной документации и (или) паспорте цветового решения и отделки фасадов колористическим решением (окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без пятен и поврежденных мест, облицованные поверхности не должны иметь сколов и заматий);

4) нанесение изображений уличного искусства (стрит-арт, граффити, муралы, и т.п.) на фасадах зданий, строений и сооружений могут производиться только с одновременным внесением соответствующих изменений в паспорт цветового решения и отделки фасадов объекта либо с его изготовлением и согласованием с указанием информации о месте расположения, габаритных размерах, материалах выполнения изображения, предоставлением эскиза изображения, которое не должно содержать элементов рекламного характера.

23.1.3.4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

1) технологические возможности должны позволять использование не менее двух видов отделочных материалов при отделке фасадов, отличающихся друг от друга фактурой или форматом;

2) при отделке фасадов объектов капитального строительства допускается использование только сертифицированных отделочных материалов со сроком службы фасадной системы не менее 10 лет;

3) не допускается использование в тонировке оконных проемов и витрин самоклеющейся плёнки;

4) для отделки входных дверей (входных групп) помещений общественного назначения объекта рекомендуется использовать светопрозрачные конструкции;

5) для фасадов при использовании навесных фасадных систем необходимо предусматривать скрытые системы крепления;

6) при устройстве декоративных элементов здания предусматривать их выполнение из долговечных и прочных материалов со сроками службы не менее основной отделки фасада;

7) допускается использование в отделке фасадов натуральных материалов, материалов искусственного происхождения, за исключением сайдинга и профлиста металлического (кроме объектов производственного и коммунального назначения);

8) для многоквартирных домов, выходящих фасадом на территории общего пользования рекомендуется предусматривать тонированное остекление или иные несветопрозрачные материалы нижней части лоджий и балконов (при их наличии) в единой цветовой гамме с фасадом здания;

9) при объемно-планировочном решении, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо улучшить качество ее поверхности, предусмотрев применение покрытий с повышенными декоративными характеристиками.

23.1.3.5. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

1) техническое и инженерное оборудование (антенны, наружные блоки вентиляции, вентиляционные трубы, элементы систем газоснабжения) допускается располагать с учетом системы композиционных осей фасадов;

2) при открытой прокладке кабелей, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения необходимо оформлять их декоративными коробами (экранами), выполненными в цвете фасада или его декора, длина и их количество на фасаде должны быть минимально возможными, трассировка осуществляется горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

3) при реконструкции объектов капитального строительства размещение технологического и инженерного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасадов либо ее восстановление;

4) навесное инженерное оборудование не должно размещаться на фасадах, выходящих на общественные пространства (красную линию), кроме случаев, когда это невозможно технически. Место установки оборудования должно быть декоративно оформлено;

5) размещение кондиционерного оборудования на фасадах допускается использовать с установкой корзин, либо скрытого типа. Должны предусматриваться специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные в ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада и скрытой сопровождающей подводкой по внутреннему контуру здания), при этом корзины для такого оборудования должны быть выполнены в единой композиции с объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим решениями объекта;

б) при устройстве инженерного оборудования на кровле, фасаде объекта, выходящего на территорию общего пользования или линию регулирования застройки, необходимо предусматривать их установку скрытыми для визуального восприятия либо с устройством маскирующих экранов;

7) необходимо предусматривать комплексное решение размещения оборудования на фасаде объекта, а именно, группировку ряда элементов с привязкой к единой системе композиционных осей фасада и отметкам окон, витрин, входов, лоджий, балконов;

8) для объектов жилой застройки и общественного назначения рекомендуется предусматривать размещение системы видеонаблюдения.

23.1.3.6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

1) главными требованиями к архитектурной подсветке фасадов объектов капитального строительства являются отражение основных архитектурно-композиционных особенностей объектов и эстетическая выразительность фасадов;

2) архитектурная подсветка объектов должна соответствовать внешнему архитектурному облику сложившейся застройки, архитектурным особенностям фасада и быть выполнена в виде градостроительного акцента (не допускается использование архитектурной подсветки, нарушающей внешний архитектурный облик сложившейся и проектируемой застройки, архитектурные особенности фасада);

3) архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения; нарушать нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, ослеплять участников дорожного движения;

4) использование контурной подсветки объектов допускается только для подчеркивания выразительного силуэта застройки, при этом не допускается использование дюралайта, неона на зданиях и сооружениях, архитектурно-ландшафтных объектах, за исключением праздничной (событийной) подсветки;

5) для объектов, выходящих фасадами на центральные улицы и дороги с повышенными требованиями к эстетике окружающей среды, формирующие панорамы и общее восприятие г. Мирного, территории особого значения и территории общего пользования необходимо предусматривать архитектурную подсветку, включая праздничную (событийную) подсветку отдельно стоящего здания или сооружения, комплекса зданий, элементов благоустройства, архитектурно-ландшафтных объектов, в соответствии с проектом (паспортом), согласованным в установленном порядке;

б) при разработке архитектурных решений должно быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов, визуально воспринимаемых со стороны общественных пространств (красных линий);

7) архитектурное освещение фасадов предусматривается для вечерней подсветки общественно значимых или градостроительно-ответственных доминирующих объектов капитального строительства;

8) необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки (в случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий);

9) приборы архитектурной подсветки должны быть компактных размеров и гармонично смотреться на фасаде здания;

10) должна быть обеспечена экономичность и энергоэффективность применяемых осветительных установок архитектурной и праздничной (событийной) подсветки, рациональное распределение и использование электроэнергии; предусмотрена эстетика элементов осветительных установок, их дизайн, обеспечено качество материалов и изделий с учетом восприятия в дневное и ночное время, а также предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок.

23.1.3.7. Запрещается изменение внешнего вида фасада либо его отдельных конструктивных элементов, элементов технического обеспечения эксплуатации объектов без согласования архитектурно-градостроительного облика объекта, в том числе запрещается:

1) фрагментарная окраска или облицовка участка фасада, не соответствующие колористическому решению фасада в целом, нанесение надписей и изображений, использование при отделке фасадов и их отдельных конструктивных элементов самоклеящейся пленкой, баннерной тканью и т.п.;

2) устройство либо ликвидация оконных проемов, входных групп, козырьков и навесов, а также изменение расположения оконных проемов по отношению к плоскости фасада, устройство витрин, выступающих за плоскость фасада;

3) размещение дополнительного оборудования, в т.ч. видеокамер наружного наблюдения, дополнительных элементов и устройств на архитектурных деталях (колоннах, пилястрах, фронтонах, фризах и карнизах), на элементах декора, поверхностях с декоративной и художественной отделкой (такое размещение должно осуществляться без ущерба архитектурно-художественному облику объекта и техническому состоянию фасадов).

Статья 23. Градостроительные регламенты территориальных зон МО «Город Мирный» в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в статьях 26-45 настоящих Правил в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра П/0412 от 10.11.2020 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

2. В случае нахождения земельного участка на территории, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются согласно частям 3, 5 статьи 23 настоящих Правил, порядок и виды разрешенного использования таких земельных участков и объектов капитального строительства на них определяется в соответствии с частью 6 статьи 23 настоящих Правил.

Статья 24. 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 устанавливаются в статьях 26-48 настоящих Правил.

2. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

3. Виды предельных (минимальных и/или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

Статья 25. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖВ)

Зона застройки многоэтажными жилыми домами выделена для формирования кварталов с высокой плотностью застройки, предназначена для размещения жилых домов с количеством этажей девять и более, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- Обслуживание жилой застройки (2.7);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- Оказание услуг связи (3.2.3).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Служебные гаражи (4.9);
- Хранение автотранспорта (2.7.1).

3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- Общественное управление (3.8);
- Деловое управление (4.1);
- Банковская и страховая деятельность (4.5);
- Гостиничное обслуживание (4.7);

- Бытовое обслуживание (3.3);
- Культурное развитие (3.6);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Религиозное использование (3.7);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- Рынки (4.3);
- Историко-культурная деятельность (9.3);
- Связь (6.8).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 25 000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной секционной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м;

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Минимальное количество этажей для многоквартирных домов - 9;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Обслуживание жилой застройки (2.7), Бытовое обслуживание (3.3), Магазины (4.4) – общая площадь объекта капитального строительства не более - 500 кв. м;

Социальное обслуживание (3.2), Общественное питание (4.6), Общественное управление (3.8), Гостиничное обслуживание (4.7), Банковская и страховая деятельность (4.5) - общая площадь объекта капитального строительства не более - 1000 кв. м;

Спорт (5.1) – объекты не требующие установления СЗЗ.

3. Иные показатели.

Предприятия обслуживания, основных видов разрешенного вида использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и вход для посетителей располагаются со стороны улицы.

Мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 20 м.

Статья 26. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)

Зона среднеэтажной жилой застройки выделена для формирования кварталов с высокой плотностью застройки, предназначена для размещения жилых домов с количеством этажей не более восьми, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- Обслуживание жилой застройки (2.7);

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- Оказание услуг связи (3.2.3).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Служебные гаражи (4.9);
- Хранение автотранспорта (2.7.1).

3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- Блокированная жилая застройка (2.3);
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- Общественное управление (3.8);
- Деловое управление (4.1);
- Банковская и страховая деятельность (4.5);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Культурное развитие (3.6);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Религиозное использование (3.7);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- Рынки (4.3);
- Историко-культурная деятельность (9.3);
- Связь (6.8).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 25 000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной секционной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м;

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей жилых домов - 8;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Обслуживание жилой застройки (2.7), Бытовое обслуживание (3.3), Магазины (4.4) – общая площадь объекта капитального строительства не более - 500 кв. м;

Социальное обслуживание (3.2), Общественное питание (4.6), Общественное управление (3.8), Гостиничное обслуживание (4.7), Банковская и страховая деятельность (4.5) - общая площадь объекта капитального строительства не более - 1000 кв. м;

Спорт (5.1) - объекты не требующие установления СЗЗ.

3. Иные показатели.

Предприятия обслуживания, основных видов разрешенного вида использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и вход для посетителей располагаются со стороны улицы.

Мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 20 м.

Статья 27. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для формирования кварталов со средней плотностью застройки, предназначена для размещения жилых домов с количеством этажей не более четырех, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- Блокированная жилая застройка (2.3);
- Обслуживание жилой застройки (2.7);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Магазины (4.4);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- Оказание услуг связи (3.2.3);
- Общежития (3.2.4).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Служебные гаражи (4.9);
- Хранение автотранспорта (2.7.1).

3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Культурное развитие (3.6);

- Общественное питание (4.6);
- Религиозное использование (3.7);
- Связь (6.8).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 25 000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей - 4;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Обслуживание жилой застройки (2.7), Бытовое обслуживание (3.3), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6) – общая площадь объекта капитального строительства не более - 500 кв. м;

Социальное обслуживание (3.2) - общая площадь объекта капитального строительства не более - 1000 кв. м;

Спорт (5.1) – объекты не требующие установления СЗЗ;

3. Иные показатели.

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

Максимальная высота для дворовых построек (индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля, мастерские, сараи, бани, хозяйственные строения, парники, теплицы, оранжереи и так далее) от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.

Статья 28. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для формирования жилых районов с низкой плотностью застройки, предназначена для размещения отдельно стоящих многоквартирных жилых домов для постоянного проживания с количеством этажей не более трех с приусадебными участками, а также объектов с минимально разрешенным набором услуг местного значения связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Блокированная жилая застройка (2.3);
- Обслуживание жилой застройки (2.7);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Магазины (4.4);

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- Оказание услуг связи (3.2.3).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Хранение автотранспорта (2.7.1);
- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);
- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Культурное развитие (3.6);
- Общественное питание (4.6);
- Связь (6.8).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м.

Максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м.

Минимальная площадь участка для условно разрешенного вида использования – 500 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

Обслуживание жилой застройки (2.7), Бытовое обслуживание (3.3), Магазины (4.4) – общая площадь объекта капитального строительства не более - 500 кв. м;

Социальное обслуживание (3.2) - общая площадь объекта капитального строительства не более - 1000 кв. м;

Общественное питание (4.6) - общая площадь объекта капитального строительства не более - 300 кв. м;

Спорт (5.1) – объекты не требующие установления СЗЗ.

3. Иные показатели.

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

Максимальная высота для дворовых построек (индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля, мастерские, сараи, бани, хозяйственные строения, парники, теплицы, оранжереи и так далее) от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.

Статья 29. Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)

Многофункциональная общественно-деловая зона выделена для строительства и эксплуатации зданий с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельности, а также иной управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг гражданам, совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевой деятельности, за исключением банковской и страховой деятельности.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Общественное управление (3.8);
- Предпринимательства (4.0);
- Деловое управление (4.1);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Обеспечение научной деятельности (3.9);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Культурное развитие (3.6);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- Рынки (4.3);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Банковская и страховая деятельность (4.5);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Религиозное использование (3.7);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешенные виды использования:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

- Развлечение (4.8);
- Недропользование (6.1);
- Связь (6.8);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 4 м;

Минимальная площадь земельного участка - 800 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Максимальное количество этажей - 12;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Общая площадь объекта капитального строительства для функций: Бытовое обслуживание (3.3), Социальное обслуживание (3.2), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Гостиничное обслуживание (4.7), Общественное управление (3.8), Банковская и страховая деятельность (4.5) - не более 1000 кв. м; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) - не более 5000 кв. м торговой площади.

Спорт (5.1) – объекты не требующие установления СЗЗ.

Статья 30. Зона специализированной общественной застройки (ОДС)

Строительство, размещение и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, медицинские диагностические центры, обеспечивающие оказание услуг по лечению и т.п.).

Строительство и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для воспитания, образования и просвещения: детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи и иные учреждения начального, среднего общего и среднего специального образования; художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, и иные учреждения специального образования; общества знаний; институты, университеты и иные учреждения высшей школы; учреждения, специализирующиеся на переподготовке и повышении квалификации специалистов.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Здравоохранение (3.4);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).
- Образование и просвещение (3.5);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Общежития (3.2.4);
- Обеспечение научной деятельности (3.9);
- Предпринимательство (4.0);

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Общественное управление (3.8);
- Деловое управление (4.1);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Культурное развитие (3.6);
- Банковская и страховая деятельность (4.5);
- Спорт (5.1);
- Религиозное использование (3.7);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Связь (6.8).
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- Развлечение (4.8);
- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 25 м;

Минимальная площадь земельного участка - 700 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 200 000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м;

Расстояние от здания поликлиники до красной линии застройки – 15 м, от больничного корпуса – 30 м.

Расстояние от здания детского дошкольного учреждения, образовательной школы до красной линии застройки – 25 м.

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

Максимальное количество этажей – 5;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Статья 31. Зоны рекреационного назначения (РН)

Зона учреждений и объектов рекреации выделена для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства рекреационного назначения.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Природно-познавательный туризм (5.2);
- Туристическое обслуживание (5.2.1);
- Охота и рыбалка (5.3);
- Историко-культурная деятельность (9.3);
- Резервные леса (10.4);
- Гостиничное обслуживание (4.7);

- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Развлечение (4.8);
- Религиозное использование (3.7);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Связь (6.8);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 50 м;

Минимальная площадь земельного участка - 800 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 500 000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м;

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Максимальное количество этажей - 5;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Статья 32. Зона отдыха (РС)

Обустройство мест для занятия спортом и физкультурой. Строительство, содержание и использование объектов капитального строительства спортивного назначения.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Спорт (5.1);
- Культурное развитие (3.6);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Деловое управление (4.1);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Социальное обслуживание (3.2);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Недропользование (6.1);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- Связь (6.8);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 25 м;

Минимальная площадь земельного участка - 800 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 700 000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

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

Максимальное количество этажей – 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Статья 33. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)

Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, пикников, охоты, рыбалки и занятие названной деятельностью. Размещение и содержание прогулочных зон и зон отдыха в городских лесах, скверах, парках, лесах; обустройство мест для купаний и лодочных прогулок; обустройство мест для пикников. Устройство баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, устройство туристических троп и дорожек, размещение информационных щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Природно-познавательный туризм (5.2);
- Культурное развитие (3.6);
- Отдых (рекреация) (5.0);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Служебные гаражи (4.9);
- Общественное питание (4.6);
- Развлечение (4.8);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Магазины (4.4);
- Религиозное использование (3.7);
- Недропользование (6.1);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Связь (6.8).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 25 м;

Минимальная площадь земельного участка - 800 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

2. *Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:*

Максимальное количество этажей – 2;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Статья 34. Производственная зона (ПР)

Зона производственных объектов выделена для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства промышленного назначения.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Производственная деятельность (6.0);
- Деловое управление (4.1);
- Обеспечение научной деятельности (3.9);
- Склад (6.9);
- Складские площадки (6.9.1);
- Служебные гаражи (4.9);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Пищевая промышленность (6.4);
- Нефтехимическая промышленность (6.5);
- Строительная промышленность (6.6);
- Недропользование (6.1).

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Энергетика (6.7);
- Связь (6.8).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Овощеводство (1.3);
- Передвижное жильё (2.4);
- Блокированная жилая застройка (2.3);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Общежитие (3.2.4);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Культурное развитие (3.6);
- Религиозное использование (3.7);
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- Приюты для животных (3.10.2);
- Животноводство (1.7);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Спорт (5.1);
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- Специальная деятельность (12.2);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 10 м;

Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 2 100 000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Для условно разрешенного видов разрешенного использования земельного участка Животноводство (1.7.) минимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей – 5;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Статья 35. Коммунально-складская зона (КС)

Зона коммунально-складских объектов выделена для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства коммунально-складского назначения.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Склад (6.9);
- Складские площадки (6.9.1);
- Деловое управление (4.1);
- Банковская и страховая деятельность (4.5);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- Рынки (4.3);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Автомобильный транспорт (7.2);
- Служебные гаражи (4.9);
- Пищевая промышленность (6.4);
- Нефтехимическая промышленность (6.5);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Энергетика (6.7);
- Связь (6.8);
- Овощеводство (1.3).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- Приюты для животных (3.10.2);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- Культурное развитие (3.6);
- Развлечение (4.8);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Обеспечение научной деятельности (3.9);
- Религиозное использование (3.7);

- Специальная деятельность (12.2);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 200 000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей – 5;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Статья 36. Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)

Зона инженерной инфраструктуры выделена для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Энергетика (6.7);
- Связь (6.8);
- Склад (6.9);
- Складские площадки (6.9.1);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Недропользование (6.1);
- Трубопроводный транспорт (7.5);
- Специальное пользование водными объектами (11.2);
- Гидротехнические сооружения (11.3);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Объекты дорожного сервиса (4.9.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 8 м;

Минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей - 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Статья 37. Зона транспортной инфраструктуры (ТР)

Территории, предназначенные для строительства и эксплуатации аэродромов, взлетно-посадочных полос, обустройства мест для приводнения гидросамолетов, строительства и использования прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов; строительства и эксплуатации аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности.

Территории, предназначенные для строительства и эксплуатации автомобильных дорог, строительства и эксплуатации, зданий и сооружений, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для некоммерческих стоянок автомобильного транспорта.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Воздушный транспорт (7.4);
- Деловое управление (4.1);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Связь (6.8);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).
- Автомобильный транспорт (7.2);
- Служебные гаражи (4.9);
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- Хранение автотранспорта (2.7.1);
- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);
- Деловое управление (4.1);
- Склад (6.9);
- Складские площадки (6.9.1);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Спорт (5.1);

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Общежития (3.2.4);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Обеспечение научной деятельности (3.9);
- Магазины (4.4);
- Банковская и страховая деятельность (4.5);
- Общественное питание (4.6);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка – 10 м, земельного участка гаражного кооператива – 20 м;

Минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, земельного участка гаражного кооператива - 600 кв. м; земельного участка для индивидуального гаража - 40 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей - 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Статья 38. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)

Зона ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества выделена для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, связанных с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Ведение садоводства (13.2);
- Ведение огородничества (13.1);
- Садоводство (1.5);
- Овощеводство (1.3);
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- Оказание услуг связи (3.2.3);
- Магазины (4.4);
- Спорт (5.1);
- Благоустройство территории (12.0.2);
- Земельные участки общего назначения (13.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Служебные гаражи (4.9);
- Хранение автотранспорта (2.7.1).

3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0.1);
- Животноводство (1.7);
- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м.

Максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Для вспомогательного и условно разрешенного видов разрешенного использования минимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей - 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%.

Магазины (4.4) - общая площадь объекта капитального строительства не более 300 кв. м;

Спорт (5.1) - объекты не требующие установления СЗЗ.

Статья 39. Зона кладбищ (КЛ)

Территории, предназначенные для размещения кладбищ, крематориев.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Ритуальная деятельность (12.1);
- Религиозное использование (3.7);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Магазины (4.4);
- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка – 10 м;

Минимальная площадь земельного участка - 200 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 40 000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Максимальное количество этажей – 1.

Статья 40. Зона складирования и захоронения отходов (ЗО)

Территории, предназначенные для размещения скотомогильников, захоронения бытовых отходов, отходов промышленного производства, в том числе радиоактивных, законсервированные земли.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Специальная деятельность (12.2);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Служебные гаражи (4.9).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 25 м;

Минимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

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

Максимальное количество этажей - 1;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 3%.

Статья 41. Зона акваторий (А)

Территории, предназначенные для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства, связанных с деятельностью и использованием водных ресурсов, и их охраны.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Водные объекты (11.0);

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Общее пользование водными объектами (11.1);
- Специальное пользование водными объектами (11.2);
- Гидротехнические сооружения (11.3).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 25 м;

Минимальная площадь земельного участка - 500 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

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

Максимальное количество этажей - 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Статья 42. Иные рекреационные зоны (ИР)

Территории, предназначенные для расположения лесных насаждений и иных элементов природного ландшафта.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Заготовка древесины (10.1);
- Лесные плантации (10.2);
- Заготовка лесных ресурсов (10.3);
- Резервные леса (10.4);
- Запас (12.3);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Отдых (рекреация) (5.0);
- Природно-познавательный туризм (5.2);
- Парки культуры и отдыха (3.6.2);
- Общественное питание (4.6);
- Охота и рыбалка (5.3);
- Недропользование (6.1);
- Причалы для маломерных судов (5.4);
- Питомники (1.17).

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

- Запрещение капитального строительства.

Статья 43. Территории общего пользования (ТОП)

Территории, предназначенные для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства на территории улично-дорожной сети.

1) Основные виды разрешённого использования:

- Стоянка транспортных средств (4.9.2);
- Автомобильный транспорт (7.2);
- Трубопроводный транспорт (7.5);
- Служебные гаражи (4.9);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Связь (6.8);
- Коммунальное обслуживание (3.1).

3) Условно разрешённые виды использования:

- Недропользование (6.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельного участка - 5 м;

Минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

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

Максимальное количество этажей - 1;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Статья 44. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

1) Основные виды разрешённого использования:

- Сельскохозяйственное использование (1.0);
- Ведение садоводства (13.2);
- Ведение огородничества (13.1);
- Садоводство (1.5);
- Овощеводство (1.3);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Магазины (4.4);
- Спорт (5.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Служебные гаражи (4.9).

3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- Производственная деятельность (6.0);
- Недропользование (6.1);
- Животноводство (1.7).

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

1. Предельные размеры земельных участков.

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м.

Максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Для вспомогательного и условно разрешенного видов разрешенного использования минимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м;

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Максимальное количество этажей - 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%.

Магазины (4.4) - общая площадь объекта капитального строительства не более 300 кв. м;

Спорт (5.1) - объекты не требующие установления СЗЗ.

Статья 45. Лесопарковая зона (ЛЗ)

Территории, предназначенные для городских лесов.

Градостроительные регламенты не установлены.

Статья 46. Зона лесов (ЛФ)

Территории, предназначенные для земель лесного фонда.

Градостроительные регламенты не установлены.

Статья 47. Зоны специального назначения (СН)

Территории, предназначенные для объектов специального назначения.

Градостроительные регламенты не установлены.

Статья 48. Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)

Территории, предназначенные для объектов специального назначения.

1) Основные виды разрешённого использования:

– Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Коммунальное обслуживание (3.1).

3) Условно разрешённые виды использования:

– Недропользование (6.1).

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

– Не установлены.

Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;
- зоны санитарной охраны;

- зоны особо охраняемых природных территорий;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного (в том числе зоны подтопления, затопления) и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории выделены следующие зоны:

1) охранные зоны:

- электрических сетей;
- систем нефте- и газоснабжения;
- гидрометеорологических станций.

2) санитарно-защитные зоны:

- объектов общественно-делового назначения;
- объектов производственной инфраструктуры;
- объектов инженерной инфраструктуры;
- объектов транспортной инфраструктуры;
- объектов специального назначения.

3) водоохранные зоны:

- прибрежная защитная полоса;
- водоохранные зоны.

4) зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения:

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

5) санитарные разрывы:

- систем нефте- и газоснабжения;

б) приаэродромные территории аэродрома Мирный и их подзоны.

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии с генеральным планом МО «Город Мирный» и документацией по планировке территорий, а также приказами Росавиации от 03.08.2020 № 897-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Мирный» (в отношении существующего аэродрома (аэропорт Мирный)) и от 19.02.2021 № 97-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Мирный» (в отношении строящегося аэродрома (аэропортовый комплекс «Мирный»)).

3. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 24 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, шумовых зон, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций,

линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с действующим законодательством в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, садоводческие товарищества и огороды.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными действующим водным законодательством.

В границах водоохранных зон допускаются 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 действующим водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

7. Застройка площадей залегания полезных ископаемых осуществляется в соответствии с действующим законодательством о недрах.

8. В случае расположения земельных участков в районе аэродрома на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным действующим воздушным законодательством.

На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых в соответствии с Воздушным кодексом РФ устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

Подзона	Порядок выделения	Ограничение хозяйственной деятельности
первая подзона	по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации зданий, сооружений и оборудования, подлежащих размещению в указанных подзонах, отграничивающим такие участки от земельных участков, предназначенных для иных целей	запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов
вторая подзона		запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта

третья подзона	в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138	запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории
четвертая подзона	по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной (экспериментальной) авиации	запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны
пятая подзона	по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах	запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов
шестая подзона	по границам, установленным на удалении 15 км от контрольной точки аэропорта	запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц
седьмая подзона	по границам, установленным согласно расчетам, учитывающим следующие факторы: - в части электромагнитного воздействия – границы зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, или в инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной авиации, или в инструкции по производству полетов в районе аэродрома экспериментальной авиации; - в части концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и	запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами

	<p>шумового воздействия – типы используемых воздушных судов, траектории взлета, посадки и маневрирования воздушных судов в районе аэродрома, расписание движения воздушных судов (в дневное и ночное время), рельеф местности и климатологическое описание аэродрома</p>	
--	---	--

В целях обеспечения согласования размещения объектов материалы по приаэродромным территориям Мирного размещены на официальном сайте Росавиации.»;

Зоны ограничения застройки от аэропорта:

- шумовая зона аэропорта;

- зона ограничения застройки вокруг аэропорта

Разрешается строительство, но с обеспечением определенных параметров звукоизоляции. Не пригодна для строительства детских дошкольных учреждений, поликлиник, школ и других учебных заведений, гостиниц, общежитий. Разрешается строительство жилых, административных зданий, проектных и научно-исследовательских организаций, но только при обеспечении необходимой звукоизоляции.

При размещении жилых и общественных зданий, а также зданий лечебно-профилактических учреждений с повышенными требованиями к шумовому режиму в данной зоне, эти здания должны проектироваться в шумозащитном варианте. Шумозащитные здания с особым планировочным решением, в которых защита от внешнего шума обеспечивается только ориентацией окон защищаемых помещений (жилых комнат, палат больниц и др.) в сторону, противоположную источнику шума, для защиты от авиационного шума, как правило, непригодны. Исключение составляют лишь территории, на которых шумовой режим определяется наземными источниками (опробованием двигателей). Как правило, шумозащитные здания должны проектироваться с повышенной звукоизоляцией наружных ограждающих конструкций («Рекомендации по установлению зон ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума»).

- зона ограничения застройки вокруг аэропорта

Не допускается размещение и строительство практически любых объектов: жилых домов, зон отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков и пр.

9. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным статьями 26-48 настоящих Правил.