

Арашнев

**Правила землепользования и
застройки городского округа
"город Дербент"**

город Дербент
2012 год

А. Яралиев



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ»

РЕШЕНИЕ

11 сентября 2012 г.

№ 20-7

Об утверждении правил землепользования и застройки
на территории городского округа «город Дербент»

В соответствии со статьей 8 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом муниципального образования городской округ «город Дербент», Собрание депутатов городского округа «город Дербент»

РЕШИЛО:

1. Утвердить правила землепользования и застройки на территории городского округа «город Дербент» (прилагаются).
2. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования в средствах массовой информации и распространяется на правоотношения, возникшие после его вступления в силу.

Глава городского
округа «город Дербент»



И. Яралиев

г. Дербент
14 сентября 2012 г.

Приложение
к решению
Собрания депутатов городского
округа «Город Дербент»
от «11» 09 2012 г. № 20-7.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ»

Правила землепользования и застройки на территории муниципального городского округа «Город Дербент» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Дагестан, Уставом городского округа «Город Дербент», Генеральным планом города Дербента, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа «Город Дербент», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в городского округа «Город Дербент» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах городского округа «Город Дербент» на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, заверенных строительством объектов и их последующего использования.

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

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории городского округа «Город Дербент», систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

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

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в сфере землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории городского округа «Город Дербент» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению (межеванию) городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) согласованию проектной документации;

4) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

5) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа «Город Дербент».

Статья 2. Основные понятия, применяемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия: территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. На земельные участки в границах территорий общего пользования действие градостроительного регламента не распространяется.

Порядок использования и благоустройства территорий общего пользования устанавливается градостроительным и земельным законодательством, муниципальными правовыми актами;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты). Планируемые (проектируемые) красные линии разрабатываются в составе планировочной документации. После утверждения планировочной документации в установленном порядке планируемые (проектируемые) красные линии приобретают статус существующих красных линий;

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;

виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу их наименования в соответствующей статье настоящих Правил при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитута;

сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком;

публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

малоэтажный жилой дом - индивидуальный или многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три;

среднеэтажный жилой дом - многоквартирный четырех или пятиэтажный жилой дом;

многоэтажный жилой дом - многоквартирный жилой дом с количеством этажей более пяти.

Этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной отметки земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

При определении этажности в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

максимальный процент застройки земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

- ✓ 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план города Дербент, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне

публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

малоэтажный жилой дом - индивидуальный или многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три;

среднеэтажный жилой дом - многоквартирный четырех или пятиэтажный жилой дом;

многоэтажный жилой дом - многоквартирный жилой дом с количеством этажей более пяти.

Этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной отметки земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

При определении этажности в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

максимальный процент застройки земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

- ✓ 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план города Дербент, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне

земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

✓ 2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах городского округа «Город Дербент», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

✓ 3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (часть III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов, а до их принятия - строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные частью III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, а также отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Порядок действий по реализации права на изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид такого использования, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного основного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного основного вида на другой основной вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в уполномоченный в области градостроительной деятельности орган администрации городского округа «Город Дербент», который в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию, а также разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. В этих случаях применяются процедуры, предусмотренные статьей 8 настоящих Правил.

У 5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать в себя:

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

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

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка;

5) иные показатели.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной

зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории администрации городского округа «Город Дербент».

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

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

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном статьей 8 настоящих Правил.

Статья 4. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков, в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют

градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

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

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

б) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 5. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, с учетом требований технических регламентов (до их утверждения - в соответствии с нормами СНиП и иными нормативно-техническими документами).

3. 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.

В целях уточнения места расположения объекта на территории соответствующей территориальной зоны на карте градостроительного зонирования городского округа «Город Дербент» уполномоченный в области градостроительной деятельности орган администрации городского округа «Город Дербент» при обращении заинтересованных лиц в течение 30 дней может выдать заключение о возможности изменения вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости без дополнительных разрешений и согласования.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами.

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

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

✓ 1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования городского округа «Город Дербент» (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой администрации городского округа «Город Дербент» для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами.

Деятельность Комиссии обеспечивается органом администрации городского округа «Город Дербент», уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. Состав Комиссии формируется из представителей отраслевых, функциональных органов администрации городского округа «Город Дербент», депутатов Собрании депутатов городского округа «Город Дербент», лиц, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, и утверждается решением Собрании депутатов городского округа «Город Дербент». Председатель Комиссии выбирается из состава Комиссии.

В состав Комиссии включаются:

1) депутаты Собрании депутатов городского округа «Город Дербент» - по предложению Собрании депутатов в количестве, составляющем 1/3 от общего числа членов Комиссии;

2) представители администрации городского округа «Город Дербент» в количестве, составляющем 1/3 от общего числа членов Комиссии;

3) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, в количестве, составляющем 1/3 от общего числа членов Комиссии. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В составе Комиссии не может быть менее 12 и более 15 человек.

Глава 2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 7. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Дагестан о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования городского округа «Город Дербент», Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе «Город Дербент», настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Публичные слушания организуются Комиссией по ее инициативе, инициативе главы администрации городского округа «Город Дербент», Собрании депутатов городского округа «Город Дербент» или по заявлениям,

поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- 1) о подготовке Правил и внесении в них изменений;
- 2) о проектах планировки территории и проектах межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;
- 3) о проектах генеральных планов и внесении в них изменений;
- 4) о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка, за исключением случая включения земельного участка в границы населенного пункта в целях жилищного строительства или рекреационного использования.

3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии - органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными отраслевыми, функциональными и территориальными органами администрации городского округа «Город Дербент».

4. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, информирует Комиссию о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия направляет информацию о запросе на проведение публичных слушаний главе администрации городского округа «Город Дербент».

5. Глава администрации городского округа «Город Дербент» принимает решение о проведении публичных слушаний, которое оформляется постановлением. Постановление главы администрации городского округа «Город Дербент» о проведении публичных слушаний должно содержать информацию о теме, форме, сроках и месте проведения слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в средствах массовой информации, объявления по радио или телевидению, объявления на официальном сайте администрации городского округа «Город Дербент», вывешивания объявлений в здании администрации муниципального образования.

Оповещение должно содержать информацию, изложенную в соответствующем постановлении главы администрации городского округа «Город Дербент».

Комиссия по землепользованию и застройке:

- 1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о

проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний;

2) организует проведение публичных слушаний не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

Статья 8. Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальное согласование)

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования городского округа «Город Дербент».

Не требуется специального согласования в случаях, когда правообладатели планируют использовать предоставленные им земельные участки, иные объекты недвижимости для условно разрешенного вида использования, определенного настоящими Правилами, и испрашиваемый условно разрешенный вид использования указан в правоустанавливающих документах на земельный участок, иной объект недвижимости.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Заявление на получение разрешения на испрашиваемый вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать:

- 1) запрос о предоставлении специального согласования;
- 2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- 3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Организация и подготовка процедуры публичных слушаний осуществляется органом, уполномоченным в области градостроительства.

2. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации городского округа «Город Дербент» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового принимается главой администрации городского округа «Город Дербент» не позднее трех дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости, с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в течение 60 дней со дня обращения заявителя, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

3. Владельцы земельных участков, имеющих размеры, меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил необходимы для эффективного использования земельного участка.

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации городского округа «Город Дербент» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации городского округа «Город Дербент» не позднее 7 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 9. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) депутаты Собрания депутатов городского округа «Город Дербент»;

5) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

3. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации соответствующего сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе - путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее четырнадцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

5. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

Заключение Комиссии по результатам публичных слушаний направляется главе администрации городского округа «Город Дербент».

Глава администрации городского округа «Город Дербент» с учетом заключения Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации городского округа «Город Дербент» в сети «Интернет».

6. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Глава 3. Проектирование и строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства

Статья 10. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, установленном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Лицом, выполняющим инженерные изыскания, является застройщик либо привлекаемое на основании договора с застройщиком или уполномоченным им

лицом (далее – заказчик) физическое или юридическое лицо, которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

4. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика (заказчика), результатов инженерных изысканий и градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком). В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик (заказчик) до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком) при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Статья 11. Выдача разрешений на строительство

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

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик (заказчик) направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прилагаются документы, установленные частью 7 указанной статьи Кодекса (для объектов

индивидуального жилищного строительства - частью 9 указанной статьи Кодекса).

4. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям.

В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

5. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика (заказчика), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям

градостроительного плана земельного участка проводится строительный контроль.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

В случаях, установленных статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов осуществляется государственный строительный надзор.

4. После окончания строительных работ застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

5. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы, установленные частями 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта капитального строительства (в случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства не осуществлялся государственный строительный надзор) и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 4. Положение о внесении изменений в Правила

Статья 13. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

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

1) несоответствие Правил генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в 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 субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории городского округа «Город Дербент»;

4) 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.

Статья 14. Внесение изменений в Правила

1. Изменения в настоящие Правила вносятся в порядке, установленном градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

3. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные

извещения направляются в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации городского округа «Город Дербент» решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

Глава 5. Иные вопросы землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты городского округа «Город Дербент» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

Статья 16. Особенности использования и реконструкции объектов недвижимости, не соответствующих градостроительному регламенту

1. 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.

В случае, если использование указанных 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.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, 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 земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Статья 17. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация городского округа «Город Дербент» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- 1) публикации Правил и открытой продажи их копий;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском округе «Город Дербент»;
- 4) представления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки, применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Статья 18. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующих в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 19. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, иными нормативными правовыми актами.

Статья 20. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения

К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, аквапарки, иные

типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, территорий организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

Статья 21. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;

благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;

обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования.

3. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования является обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляется в установленном

порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Республики Дагестан и муниципального образования.

Статья 22. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений

1. Порядок содержания, ремонта и изменения ремонтируемых, реконструируемых фасадов зданий, кровли, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Республики Дагестан и муниципального образования (в том числе и правилами землепользования и застройки).

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;

обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;

проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;

производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

3. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

4. Запрещается:

установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

Статья 23. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды городского поселения

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

1. К элементам благоустройства относятся:

1) малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;

2) коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;

3) произведения монументально-декоративного искусства – скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;

4) знаки адресации – аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;

5) памятные и информационные доски (знаки);

6) знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;

7) элементы праздничного оформления.

2. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли – палатки, лотки, прицепы и тому подобное – относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

Статья 24. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации муниципального образования, в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

2. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

1) заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;

2) на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;

3) разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;

4) при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;

5) подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;

6) проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

3. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

4. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

Статья 25. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные

малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

2. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

3. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует оборудовать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

5. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или ковального металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

6. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы и отделка санитарно-гигиеническим требованиям.

7. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Собрания депутатов городского округа, а также согласованных и утвержденных проектов.

Статья 26. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий

1. Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:

- 1) вертикальную планировку и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения – в соответствии с требованиями СНиП.

4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

6. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на

территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или ковального металла вровень с мощением.

8. Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.

9. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.

10. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазурированный искусственный камень (плитку).

11. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

12. Структура городских и сельских озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

13. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

14. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

15. Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация городского округа «Город Дербент».

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С
ЗОНАМИ ОСОБОГО УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

*Примечания к Статье 27. Карта градостроительного зонирования с зонами особого условия использования территорий.

Настоящая карта отображает:

1. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия:

Настоящая карта разработана согласно:

- постановлению совета министров Дагестанской АССР от 11 мая 1988 г. № 86 «О создании Дербентского историко-архитектурного и художественного музея-заповедника Министерства культуры ДАССР»;

- проекту: «Схема развития Государственного музея-заповедника «Древний Дербент»», разработанному проектным институтом по реставрации памятников истории и культуры «Спецпроектреставрация» (Министерство культуры РСФСР, объединение «Росреставрация»- г. Москва) в 1993 г.;

- указу президента РФ от 20.02.1995 г №176, в котором 135 памятников истории и культуры, имеющих общемировое значение были объединены в комплексный памятник – Музей-заповедник «Древний Дербент», имеющий статус федерального;

2. Санитарно-защитные зоны предприятий:

– Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

– Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны предприятий установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 28. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории г. Дербент

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории г. Дербент:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:	
Ж – 1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
Ж – МЗ	Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
Ж – СЗ	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
Ж-КСТ	Зона садоводства и дачного хозяйства;
Ж – Р	Зона развития застройки жилыми домами.
ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:	
О – Ж	Зона общественно-жилого назначения.
ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:	
Д-Д	Зона музея-заповедника «Древний Дербент»;
ОД-1	Зона общественно-делового центра города;
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения;
ОД-3	Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах;
ОД-Р	Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ:	
ТОД-1	Зона объектов здравоохранения;
ТОД-2	Зона объектов образования и научных комплексов;
ТОД-3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений;
ТОД-4	Зона открытых рынков, выставочных комплексов и оптовой торговли;

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:	
П-1	Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м;
П-2	Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м;
П-3	Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м;
П-Р	Зона развития предприятий, производств и объектов.
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры;
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры;
ИТ-3	Зона внешнего транспорта.
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий;
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения.
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:	
Р-1	Зона рекреационного назначения;
Р-2	Зона охраняемого ландшафта;
Р-3	Зона объектов санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма.
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:	
СН-1	Зона кладбищ;
ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:	
ИВ-1	Зона озеленения специального назначения.

Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж – 1 А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками;
- блокированные жилые дома минимальными земельными участками типа «таун-хауз»;
- блокированные жилые дома в 2-3 этажа
- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками;
- многоквартирные жилые этажность не выше 12

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- лечебно-оздоровительные центры;
- аптеки;
- поликлиники;
- магазины-торговые центры до 100 кв. м.;
- кафе и другие предприятия общественного питания;
- паркинги и открытые рынки
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции;
- хозяйственные постройки, жилые строения;
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами.

Условно разрешенные виды использования:

- малоэтажные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- магазины общей площадью более 100 кв.м.;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа.

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

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400-600 кв.м;
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 - 32 м ;
- 3) максимальное количество этажей зданий - 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 1 м;
- 8) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;
- 9) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
 - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
 - ограждение огорода при домовладении должно быть решетчатым;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т. п.).

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением жилых домов коттеджного типа, блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками до 600 кв. м.,
- блокированные дома не выше 3 этажей с участками до 400 кв. м;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения; площадки для сбора мусора;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- многоквартирные жилые дома
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты, связанные с отправление культа с земельными участками до 400 кв. м.

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

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- 1) меньшей этажности, домов высотой не более 28 м (менее 9 этажей),
- 2) двусторонней ориентации квартир или помещений;
- 3) устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий.

К зданиям с площадью застройки более 10 000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе по документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела правил)

Ж – СЗ. Зона застройки среднестажными жилыми домами;

Зона Ж – СЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными жилыми домами с расширенным набором услуг местного значения,

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- магазины товаров первой необходимости, не более 400 кв.м;
- школы начальные и средние;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- пункты первой медицинской помощи;
- аптеки;
- индивидуальное обслуживание клиентов в помещении встроенном, пристроенном или в отдельно стоящем здании, общей площадью не более 200 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи боксового типа, только на участках нового строительства или реконструкции многоквартирных жилых домов;
- магазины товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома или в пристройке, при условии, что общая площадь магазина не превышает 500 кв. м;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи, банковские учреждения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- надворные туалеты, септики, при условии равноудаленности их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- парковка перед учреждениями обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственных целей;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания в застройке многоквартирного типа, встроенные и пристроенные при условии, что общая площадь превышает 500 кв. м с ограничением по времени работы;
- блокированные дома не выше 4 этажей с участками до 400 кв. м;
- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью более 600 кв. м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- объекты, связанные с отправлением культа с земельными участками до 400 кв.м.

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

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- 1) меньшей этажности, домов высотой не более 28 и (менее 9 этажей),
- 2) двусторонней ориентации квартир или помещений;
- 3) устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий.

К зданиям с площадью застройки более 10 000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе по документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела правил)

Ж-КСТ. Зона садоводства и дачного хозяйства;

Зона садоводства и дачного хозяйства Ж-КСТ предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые и дачные дома,
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- постройки для содержания домашних животных и птицы,
- сады, огороды, палисадники;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,
- автостоянки;

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- спортивные площадки,
- отделения, участковые пункты милиции,
- аптеки,
- сезонные обслуживающие объекты,
- магазины,
- временные торговые объекты.

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

На территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан должен обеспечиваться подъезд пожарной техники ко всем садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования. На территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан ширина проезжей части улиц должна быть не менее 7 метров, проездов - не менее 3,5 метра.

Ж-Р. Зона развития застройки жилыми домами.

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

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных Главой 4 настоящих Правил.

До предоставления земельных участков под строительство, возможно, их сельскохозяйственное использование без права строительства.

ОБЩЕСТВЕННО – ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

О – Ж. Зона общественно-жилого назначения

Зона многофункциональной общественной и жилой застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций О-Ж выделена для формирования ленточных центров обслуживания вдоль главных, магистральных улиц на основе сложившихся типов жилья.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания многофункционального использования до 3 этажей, с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- многоквартирные жилые дома в 2-3 этажа;
- блокированные жилые дома минимальными земельными участками типа «таун-хауз»;
- блокированные жилые дома в 2-3 этажа
- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками;
- многоквартирные жилые дома от 3 этажей;
- отдельно стоящие усадебные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на 1 семью 1-3 этажа;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье, фотосалоны;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- медицинские кабинеты;
- ветаптеки;
- аптеки;
- молочные кухни;
- магазины общей площадью до 1000 кв. м;
- открытые мини-рынки до 1000 кв. м;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50;
- почтовые отделения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы 3-х и 4-х звездные, центры обслуживания туристов, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- бильярдные;
- бани, сауны;
- фирмы по предоставлению услуг связи;

- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники;

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения легковых автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок;
- парковки перед учреждениями обслуживания населения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- общественные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные, общественные туалеты, септики, при условии равноудаленности их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- конфессиональные объекты;
- рынки;
- предприятия автосервиса.

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

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400-600 кв.м;
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 - 32 м ;
- 3) максимальное количество этажей зданий - 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12м;
- 5) максимальный процент застройки участка - 60%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае,

если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 1 м;

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

9) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– ограждение огорода при домовладении должно быть решетчатым;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

Д-Д. Зона музея-заповедника «Древний Дербент»;

Зона музея-заповедника «Древний Дербент» Д-Д выделена для сохранения планировки территорий, архитектурного облика зданий и сооружений, формирующих историческую среду этой части города. Благоустройство территории (устройство пешеходных дорожек, небольших автостоянок и т.д.), вызванное требованиями современного использования, не нарушающего,

а напротив способствующего сохранению историко-архитектурного и природного ландшафта. Вывод за пределы охранной зоны предприятий, складов и других сооружений, диссонирующих с исторической средой города.

Указом президента РФ от 20.02.1995 г №176, 135 памятников истории и культуры, имеющих общемировое значение и объединены в комплексный памятник – Музей-заповедник «Древний Дербент», имеющий статус федерального.

В 2003 году – музей-заповедник «Древний Дербент», включающий в себя крепость с цитаделью и множеством культовых и гражданских зданий, возраст которых разнится от 100 до 2500 лет, включен в список мирового наследия ЮНЕСКО.

Параметры и характеристики строительных изменений объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах данной территориальной зоны, определяются уполномоченными органами в порядке, определенном законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, сооружения, здания, жилые дома которые являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах данной территориальной зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые автостоянки;
- парковки;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.
- инженерные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций

Условно разрешенные виды использования:

- здания общественных организаций;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- туристические агентства;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы 3-х и 4-х звездные, центры обслуживания туристов;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- театры, концертные залы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- танцзалы, дискотеки;
- клубы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более

- 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

Доступность с учетом потребностей для инвалидов и маломобильных групп.

ОД – 1. Зона общественно-делового центра города;

Зона общественно-делового центра города ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- консульские представительства;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы 3, 4, 5-ти звездные, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видео салоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи,

- художественные салоны;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
 - клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
 - дворец бракосочетаний;
 - залы аттракционов;
 - танцзалы, дискотеки;
 - компьютерные центры, интернет-кафе;
 - магазины, торговые комплексы, торговые дома;
 - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
 - отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
 - аптеки;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - поликлиники;
 - консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
 - дома быта;
 - центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
 - фотосалоны;
 - приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
 - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
 - некоммерческие коммунальные предприятия;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового,

- культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- объекты, связанные с отправлением культа;
 - жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
 - объекты пожарной охраны.
 - автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

Доступность с учетом потребностей для инвалидов и маломобильных групп.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- 1) для зданий высотой не более 28 метров - не более 8 метров;
- 2) для зданий высотой более 28 метров - не более 16 метров.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 метра, высотой не менее 4,5 метра и располагаться не более чем через каждые 300 метров, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 метров.

В исторической застройке поселений допускается сохранять существующие размеры сквозных проездов (арок).

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 x 15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

ОД – 2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения;

Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД - 2

выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания многофункционального использования до 4 этажей, с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- видео салоны;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону – ТОД-3);
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;
- выставочные залы;
- бани, сауны;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники; консультативные поликлиники;
- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- аптеки;
- молочные кухни;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)

- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

Доступность с учетом потребностей для инвалидов и маломобильных групп.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- 1) для зданий высотой не более 28 метров - не более 8 метров;
- 2) для зданий высотой более 28 метров - не более 16 метров.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 метра, высотой не менее 4,5 метра и располагаться не более чем через каждые 300 метров, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 метров.

В исторической застройке поселений допускается сохранять существующие размеры сквозных проездов (арок).

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 x 15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

ОД – 3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах;

Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта (авто., железнодорожного, речного вокзалов) и категоризованных автодорог федерального, краевого и районного значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автобусный вокзал, автостанции, автокассы, железнодорожный вокзал, речной вокзал;
- объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;
- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- кемпинги, мотели;
- бани, сауны;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- таможня;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- магазины, торговые комплексы;
- рекламные агентства;
- туристические агентства;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- отделения банков, пункты обмена валюты;

- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- издательства и редакционные офисы;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;
- отделения, участковые пункты милиции;
- видеосалоны;
- компьютерные центры, интернет-кафе,
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности;
- рынки оптовой торговли;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные туалеты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

Доступность с учетом потребностей для инвалидов и маломобильных групп.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- 1) для зданий высотой не более 28 метров - не более 8 метров;
- 2) для зданий высотой более 28 метров - не более 16 метров.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 метра, высотой не менее 4,5 метра и располагаться не более чем через каждые 300 метров, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 метров.

В исторической застройке поселений допускается сохранять существующие размеры сквозных проездов (арок).

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 x 15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

ОД – Р. Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки.

Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки ОД – Р выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

До предоставления земельных участков под строительство, возможно, их сельскохозяйственное использование без права строительства.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ:

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим

требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний

ТОД – 1. Зона объектов здравоохранения;

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- реабилитационные восстановительные центры;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- приюты, ночлежные дома;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

ТОД – 2. Зона объектов образования и научных комплексов:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- музеи, выставочные залы;
- открытые автостоянки;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- танцзалы, дискотеки; —
- объекты, связанные с отправлением культа; —
- клубы; —
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м; —
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; —
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные —

- самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; —
- отделения связи; —
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; —
- аптеки; —
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; —

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

ТОД – 3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений;

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- велотреки;
- ипподромы, мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- открытые автостоянки;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- объекты пожарной охраны;
- аквапарки;
- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видео салоны;
- телевизионные и радио студии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани; сауны;

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

ГОД – 4. Зона открытых рынков, выставочных комплексов и оптовой торговли;

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- выставки товаров;
- оптовая торговля «с колес»;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания (общей площадью не более 150 кв.м);
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- приемные пункты химчисток.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- залы рекреации;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения;
- транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- междугородние переговорные пункты;
- бани, сауны;
- фотосалоны;
- общественные туалеты;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения банков, пункты приема валюты;
- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
- аптеки;
- некоммерческие коммунальные предприятия–жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения;
- пункты приема вторсырья;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- мотели, кемпинги;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон - общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

II -1. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности СЗЗ-300 м;

Зона II - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия III класса вредности различного профиля;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- научно-исследовательские учреждения;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- офисы, конторы, административные службы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты),

связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

П – 2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности СЗЗ-100 м;

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия IV класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и

- изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
 - учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
 - образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля;
 - научно-исследовательские учреждения;
 - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- теплицы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

П – 3. Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности
СЗЗ-50 м;

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия V класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- научно-исследовательские учреждения;
- образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветлечебницы без содержания животных;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

- 1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;
- 2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

П-Р. Зона развития предприятий, производств и объектов.

Зона П-Р предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

До предоставления земельных участков под строительство, возможно, их сельскохозяйственное использование без права строительства.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры;

Основные виды разрешенного использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

- 1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;
- 2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.**Основные виды разрешенного использования:**

- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не

более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

ИТ-3. Зона внешнего транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

- порты, причалы, портовые сооружения;
- коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания;

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

- 1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;
- 2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий;

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- виноградники;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- карьеры;
- склады.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- комплексы крупного рогатого скота;
- свиноводческие комплексы и фермы;
- птицефабрики;
- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- карьеры;
- склады.

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

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1. Зона рекреационного назначения;

Зона Р-1 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны

Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения;
- лесопарки;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- пляжи, набережные;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- тренировочные базы;
- спортплощадки;
- фонтаны, малые архитектурные формы;
- мемориальные комплексы (без захоронений).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- лодочные и спасательные станции;
- отделения милиции;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории, дома отдыха;
- лагеря и базы отдыха;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- аптеки;
- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

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

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

Р-2. Зона охраняемого ландшафта.

Зона Р-2 предназначена для сохранения природного окружения исторической застройки и охватывает, главным образом, предгорную часть с естественными лесными и другими ландшафтами. Здесь предусматривается сохранение, а где необходимо – восстановление исторического природного ландшафта, устранение зданий и сооружений, искажающих ландшафт,

инженерные мероприятия, направленные на защиту природного ландшафта от оползней, размыва и т.д. Здесь ограничена хозяйственная деятельность, вызывающая нарушение ландшафта и мешающая его визуальному восприятию (строительство капитальных производственных объектов, добыча полезных ископаемых, распашка, выемка грунта, рубка леса, размещение садоводческих товариществ и др.).

Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения;
- лесопарки;
- лесные массивы;
- естественные леса;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий.

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории, дома отдыха;
- лагеря и базы отдыха;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- зоопарки, зооуголки.

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

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

Р-3. Зона объектов санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма.

Зона Р-3 предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции;
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала;

- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- аттракционы;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- магазины;
- торговые павильоны;
- торговые киоски;
- сезонные обслуживающие объекты;
- банно-оздоровительные комплексы;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- предприятия общественного питания;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- АЗС;
- АГЗС;

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

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН.1. Зона кладбищ;

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- захоронения;
- крематории;
- скотомогильники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парковки автомобильного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;
- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов.

ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:**ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.**

Зона ИВ-1 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение специального назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Статья 30. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

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 в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки.

По мере их разработки указанные параметры включаются в часть II настоящих Правил как дополнения к ним.

Статья 31. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Согласно:

1. постановлению совета министров Дагестанской АССР от 11 мая 1988 года № 86 «О создании Дербентского историко-архитектурного и художественного музея-заповедника Министерства культуры ДАССР»;
2. проекту: «Схема развития Государственного музея-заповедника «Древний Дербент»», разработанному проектным институтом по реставрации

памятников истории и культуры «Спецпроектреставрация» (Министерство культуры РСФСР, объединение «Росреставрация» - г. Москва) в 1993 года;

3. указу президента РФ от 20 февраля 1995 года №176, в котором 135 памятников истории и культуры, имеющих общемировое значение были объединены в комплексный памятник – Музей-заповедник «Древний Дербент», имеющий статус федерального;

4. списку мирового наследия ЮНЕСКО (в 2003 году – музей-заповедник «Древний Дербент», включающий в себя крепость с цитаделью и множеством культовых и гражданских зданий, возраст которых разнится от 100 до 2500 лет, включен в список мирового наследия ЮНЕСКО).

Режим использования территории музея-заповедника «Древний Дербент».

Территория музея-заповедника (440 га) включает наиболее древнюю часть исторического ядра города: крепость Нарын-кала с прилегающей к ней ландшафтно-археологической зоной (стена Даг-бары и поселения Старый Дамаск), магальный город с кладбищами Джум-Джум и Кырхляр, а также часть территории в пределах древней морской гавани.

Режим использования направлен на максимальное воссоздание исторической среды в строгом соответствии с мероприятиями, разработанными в схеме развития.

Все виды работ связанные с содержанием памятников истории, культуры, исторической среды, благоустройства, инженерными сетями и новым строительством производимыми на территории музея-заповедника, должны в обязательном порядке согласовываться с дирекцией музея-заповедника, которой передаются функции государственного органа охраны памятников.

Охранная зона музея-заповедника «Древний Дербент».

Охранная зона музея-заповедника разработана с учетом его типа - объектов и территорий, определенных схемой развития, а его «плотности» архитектурных, археологических и природных памятников. Проектом предлагается единая охранная зона, объединяя практически все объекты и территории музея-заповедника.

Режим использования охранной зоны определен в соответствии с существующей инструкцией, которая предусматривает следующие виды работ, выполняемые при согласовании с органами охраны памятников или дирекцией музея-заповедника:

- сохранение планировки территорий, архитектурного облика зданий и сооружений, формирующих историческую среду этой части города;
- благоустройство территории (устройство пешеходных дорожек, небольших автостоянок и т.д.), вызванное требованиями современного использования, не нарушающего, а напротив способствующего сохранению историко-архитектурного и природного ландшафта;
- вывод за пределы охранной зоны предприятий, складов и других сооружений, диссонирующих с исторической средой города.

Помимо общих требований, предъявляемых к охранной зоне, рекомендуется ряд конкретных мероприятий для отдельных ее участков, проектом предлагается:

- на территории, ограниченной улицами Гоголя, Гагарина, Мамедбекова, с малоэтажной современной застройки предусмотреть вывод малоценных построек, исключить всякое новое строительство, с последующей реконструкцией жилого фонда и благоустройством;

- на территории, ограниченной ул. Гоголя, пер. Городки, ул. Ленина и линией железной дороги, предусмотреть вывод промышленных предприятий со сносом дисгармоничных и малоценных сооружений с последующим благоустройством и озеленением (согласно генеральному плану). При этом надо учесть планировочные направления в трассировке аллеи и дорожно-тропиночной сети.

Зоны регулирования застройки.

По территориальному признаку проектом предлагается создание четырех зон регулирования застройки, режим которых определяется историко-архитектурными или ландшафтными факторами.

Создание I и II зон, непосредственно примыкающих к охранной зоне с севера и юга, связано с необходимостью увязки исторической застройки с современным строительством. В связи с этим на данных территориях устанавливается высотный режим, а также вводятся ограничения по характеру застройки.

Зона регулирования застройки I.

Данная территория представляет собой «буферную зону», расположенную между историческим ядром Дербента и кварталами многоэтажной жилой застройки.

В данной зоне предписывается высотный режим в пределах 10 метров. Вывод складских и промышленных предприятий, развитие жилой функции района. Планировочная организация района, предусматривающая сохранение и воссоздание исторических планировочных направлений выходов на ландшафт.

Зона регулирования застройки II.

Данная зона представляет собой достаточно обширную территорию с юга примыкающую к историческому ядру Дербента, а с востока к древним кладбищам.

Для этого участка весьма существенной является визуальная связь цитадели Нарын-Кала и морской набережной.

Для данной зоны предписывается следующий режим регулирования:

- новое строительство, регламентируемое по высоте до 3-х этажей;
- разработка проекта жилого дома, предусматривающего стилистическое единство новых зданий с историческими;
- вывод складских и промышленных предприятий;
- сохранение исторических планировочных направлений;
- реконструкция существующих кварталов жилой застройки.

В зонах регулирования застройки не разрешается:

- размещать промышленные предприятия, транспортно-складские устройства, создающие большие грузовые потоки, загрязняющие воздушный и водный бассейны;
- строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов и других инженерных сооружений, нарушающих исторический характер города.

При необходимости таких сооружений, следует применять исторические приемы и конструкции, не диссонирующие с исторической частью города и согласовывать их проекты с органами охраны памятников.

Зона охраняемого ландшафта.

В соответствии со статьей 94 Земельного кодекса РФ.

Понятие и состав земель особо охраняемых территорий:

1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.
2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:
 - 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
 - 2) природоохранного назначения;
 - 3) рекреационного назначения;
 - 4) историко-культурного назначения;
 - 5) иные особо ценные земли в соответствии с указанным Кодексом, федеральными законами.

3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.

4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Правительство Российской Федерации, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники, и другие).

6. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных указанного Кодексом, федеральными законами.

Зона охраняемого ландшафта.

Данная зона «устанавливается на территории, не вошедшей в состав охранных зон и зон регулирования застройки, для сохранения природного ландшафта – водоемов, рельефа, определяющих местонахождение господствующих в композиции зданий и сооружений, направленных на целостность исторического облика населенного пункта, расположенного в природном окружении». «Мероприятия по охране ландшафта должны быть направлены на сохранение и восстановление исторического вида ландшафта и связей с окружающей природой, устранение зданий, сооружений, насаждений, искажающих ландшафт, сохранение и восстановление растительности, установление зон естественного обновления леса, защиту луговых, береговых и других территорий от оползней, размыва, укрепление склонов, оврагов, проведение необходимых природоохранных мероприятий».

На территории зоны охраняемого ландшафта возможна хозяйственная растительность, не сопровождающаяся искажением ландшафта и не требующая возведения построек. Земельные участки остаются в пользовании прежних землепользователей, которые несут ответственность за соблюдением установленного режима.

На территории зоны охраняемого ландшафта не допускается:

- строительство капитальных промышленных, сельскохозяйственных, жилых объектов;
- добыча полезных ископаемых, включая стройматериалы, проведение по соседству

строительных и других работ могут способствовать развитию эрозии;

- повреждение форм рельефа, распашка и разрушения;
- бурение скважин, выемка грунта;
- прокладка автодорог;
- производство земляных, горных работ;
- рубка леса, кроме санитарных рубок и рубок ухода;
- изменение видового состава растительности;
- уничтожение или повреждение почвозащитной растительности;
- уничтожение берегозащитной растительности;
- изменение гидрогеологического режима, гидрохимического состава водотоков;
- загрязнение бассейнов водотоков отходами промышленного и сельскохозяйственного производства;
- размещение дачных участков садовых товариществ.

Все предполагаемые работы в пределах указанной зоны, связаны с реконструкцией и новым строительством, мелиорацией, строительством инженерных сетей и сооружений, новых дорог, наземных коммуникаций, размещением свалок мусора не действительно без согласования государственных органов охраны памятников культуры и природы.

Статья 32. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 27 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 27 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 27 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 2 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

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

концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

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

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 2 настоящих Правил:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения обратного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и

санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 2 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах

необщего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 2 настоящих Правил:

- зеленые насаждения;

- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев - памятников природы радиусом 11.5 метров, устанавливается на основе паспортов указанных памятников.

7. До утверждения проектов водоохраных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.