

ГІАЛГІАЙ
РЕСПУБЛИКА



РЕСПУБЛИКА
ИНГУШЕТИЯ

ГОРОДСКОЙ СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД МАЛГОБЕК»
«МАГІАЛБИКА ГІАЛА СОВЕТ»

РЕШЕНИЕ

«06» июля 2022 г.

№ 15

О внесении изменений в правила землепользования и застройки
муниципального образования «Городской округ город Малгобек»

На основании пункта 3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 26 части 1 статьи 16 федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Городской совет муниципального образования «Городской округ город Малгобек» РЕШИЛ:

1. Принять проект Решения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Малгобек» (прилагается).
2. Опубликовать проект Решения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Малгобек».
3. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на главу муниципального образования Галаева М. И.

Глава муниципального образования
«Городской округ город Малгобек»

Галаев М. И.

Председатель Городского Совета
МО «Городской округ город Малгобек»

Евлоев У. С

Приложение к Решению
ПРОЕКТ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
ГОРОД МАЛГОБЕК»
РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ**

Правила землепользования и застройки

МО «Городской округ город Малгобек» Республики Ингушетия

г. Малгобек, 2022 г.

МО «Городской округ город Малгобек» Республики Ингушетия

О Г Л А В Л Е Н И Е :

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	8
ГЛАВА I. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	8
Статья 1. Общие положения.....	8
Статья 2. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, используемые в настоящих Правилах.....	8
Статья 3. Полномочия городского Совета МО «Городской округ город Малгобек» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....	15
Статья 4. Полномочия Администрации города Малгобек в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.	15
Статья 5. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.	16
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	16
ГЛАВА II. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.	17
Статья 7. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	17
Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	18
ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	19
Статья 9. Общие положения о планировке территории	19
Статья 10. Подготовка проектов планировки территории	20
Статья 11. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.....	21
Статья 12. Планировка территорий, подлежащих перспективному развитию.	21
ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	22
Статья 13. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.....	22
Статья 14. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	22
Статья 15. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства.	24
Статья 16. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.	26

ГЛАВА V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	28
Статья 17. Внесение изменений в Правила.	28
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	28
ГЛАВА VI. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	28
Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.	28
Статья 19. Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.	28
Статья 20. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.	29
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	29
Глава VII. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ..	29
Статья 21. Состав градостроительных регламентов.	29
Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.....	31
Статья 23. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Город Малгобек».	32
Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Город Малгобек».	35
Статья 25. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	35
Статья 26. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.....	36
Глава VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	37
Статья 27. Градостроительный регламент зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).	37
Статья 28. Градостроительный регламент зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2).	39
Статья 29. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей (Ж-3).	41
Статья 30. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1).	43
Статья 31. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД-2).....	44
Статья 32. Градостроительный регламент зоны объектов социального назначения (ОД-3).....	46
Статья 33. Градостроительный регламент зоны религиозного использования (ОД-4).....	47
Статья 34. Градостроительный регламент зоны предпринимательской деятельности (ОД-5).....	48
Статья 35. Градостроительный регламент зоны культурного развития (ОД-6)	49
Статья 36. Градостроительный регламент зоны размещения парков культуры и отдыха (ОД-7)	50

Статья 37. Градостроительный регламент зоны обеспечения обороны и безопасности (ОБ)	51
Статья 38. Градостроительный регламент промышленной зоны (П).	52
Статья 39. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (И).	53
Статья 40. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т).	54
Статья 41. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования (СХ).....	55
Статья 42. Градостроительный регламент зоны ведения садоводства и огородничества (СХ-2)	56
Статья 43. Градостроительный регламент зоны спортивных объектов и сооружений Р-1.	57
Статья 44. Градостроительный регламент зоны отдыха (рекреации) Р-2.	58
Статья 45. Градостроительный регламент зоны специального назначения (СН).....	59
Статья 46. Градостроительный регламент зоны историко-культурной деятельности.....	59
Статья 47. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.	60
Статья 48. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	62
Статья 49. Многофункциональный объект капитального строительства.....	63
Статья 50. Комплексное и устойчивое развитие территории.	63
ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.	64
Статья 51. Порядок устройства ограждений земельных участков.	64
Статья 52. Действие Правил по отношению к генеральному плану города.....	64
Статья 53. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.	65
Статья 54. Ответственность за нарушение Правил.....	65

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА I. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

Статья 1. Общие положения.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Малгобек» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования городского округа, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и республиканскими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Ингушетия, Уставом муниципального образования, генеральным планом городского округа, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Малгобек», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

Статья 2. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, используемые в настоящих Правилах.

Для целей применения настоящих Правил установлены следующие определения некоторых видов использования объектов капитального строительства:

Автосалон – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенная для выставки (экспозиции), продажи, предпродажной подготовки и послепродажного технического обслуживания автомобиля, а также проведения вспомогательных операций (мойки, чистки и т.п.), требующих специального технологического оборудования. Автосалоны могут быть размещены в качестве объекта розничной торговли, если в них осуществляется продажа автомобилей с максимальной разрешённой массой не более 3,5 тонн, не производится техническое обслуживание, мойка автомобилей, а также другие операции с автомобилями, требующие специального технологического оборудования, производится хранение, экспозиция продаваемых автомобилей в количестве не более 10 единиц.

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу их наименования в соответствующей статье настоящих правил землепользования и застройки при соблюдении правил, установленных настоящим, и иными правовыми актами и техническими нормативами, включая сервитуты.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Временные здания и сооружения – здания и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей, перемещение которых возможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.

Встроенные, встроенно-пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Генеральный план городского поселения – документ территориального планирования городского поселения, определяющий назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий городского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территории городского поселения (генеральный план городского поселения, проект черты городского поселения, другая документация), а также о застройке территории городского поселения (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков).

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

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

Градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным

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

Здания и помещения управления – здания и помещения, предназначенные для размещения органов государственного и муниципального управления, суда, прокуратуры и т.п.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации документа градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории городского поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

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

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

Индивидуальные застройщики (физические лица) – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

Индивидуальный жилой дом - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, этажностью не выше трех этажей и имеющий придомовый земельный участок.

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

Коэффициент застройки – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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).

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Малозэтажный многоквартирный жилой дом – жилая застройка высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Машино-место – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по удалению и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

- 1) законами Республики Ингушетия;
- 2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа Малгобек (далее города Малгобек);
- 3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

- 1) создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;
- 2) строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для

соответствующего вида объекта.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, ЖЗ, ОД размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

Многоквартирный дом – здание, состоящее из двух и более квартир и помещений общего пользования. Многоквартирный дом может включать в себя следующие нежилые помещения, в т.ч. и пристроенные, размещаемые не выше второго этажа (при условии разделения входов в них и входов в квартиры и помещения общего пользования, через которые осуществляется доступ в квартиры):

- объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов москательнотканых и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли); офисы; аптеки; парикмахерские;
- предприятия бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, прачечных, химчисток);
- медицинские кабинеты (кроме дермато-венерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приёма, рентгеновских кабинетов, помещений с лечебной или диагностической аппаратурой или установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии).

Нестационарные объекты – строения и сооружения, собираемые из конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, а также предусматривающие возможность переноса без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящих Правилах в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящими Правилами, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Объекты розничной торговли – объекты капитального строительства, помещения, группы помещений в объектах капитального строительства, предназначенные для осуществления розничной торговли продовольственными и промышленными товарами в соответствии с действующими нормами.

Обслуживание населения – обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях – периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.).

Объект благоустройства – территории, на которых должны осуществляться уборка мусора, снега, санитарная очистка, озеленение, установка малых архитектурных форм и другие работы по благоустройству.

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

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия) – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

Палисадник – часть земельного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, расположенная между индивидуальным жилым домом и границей земельного участка, отделяющего его от территории улицы. Палисадник предназначается для озеленения земельного участка в целях защиты от шума и вредных выбросов в атмосферу. Необходимость устройства палисадника, а также его глубина (т.е. расстояние от границы земельного участка и улицы до крайней стены индивидуального жилого дома) могут быть установлены градостроительным регламентом.

Памятники – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолей, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее – объекты археологического наследия).

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

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

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

Площадка для торговли «с колёс» - специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок.

Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

Процент застройки участка– выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Ингушетия и муниципального образования на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости– использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

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

Ремонтные мастерские – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенные для ремонта машин, технологического оборудования, станков, бытовой техники с применением специального ремонтного оборудования, складирования ремонтируемых товаров. В ремонтных мастерских не производится ремонт автомобилей.

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством этажей от 5 и не более восьми.

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

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

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

Хозяйственный блок (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

Этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 3. Полномочия городского Совета МО «Городской округ город Малгобек» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям городского Совета МО городского округа город Малгобек (далее – Совета) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 4. Полномочия Администрации города Малгобек в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Администрации города Малгобек (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета.

Статья 5. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации города Малгобек (далее – Главы администрации) и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1. разработка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Малгобек";
2. рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
3. подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
4. подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
5. подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
6. рассмотрение иных вопросов градостроительного зонирования, отнесенных федеральным или республиканским законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним общественных обсуждений или публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой администрации. При этом не менее трети от членов Комиссии должны составлять представители общественности, не связанные трудовыми отношениями с Администрацией.

4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

5. В случае, если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических

документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

ГЛАВА II. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

Статья 7. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих зон, без дополнительных разрешений и согласований. Положения настоящей части не распространяются на случаи, когда недвижимость у правообладателя, находится на праве аренды.
3. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка в случаях, если участок образован для размещения объекта федерального (регионального, местного) значения в соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации, Республики Ингушетия, генеральным планом городского округа Малгобек.
4. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, за исключением размещения объектов социальной или инженерной инфраструктуры, в случаях: если земельный участок был предоставлен по процедуре предварительного согласования места размещения объекта (акту о выборе земельного участка); участок образован в соответствии с проектом планировки территории; участок предоставлен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;
5. Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учёта недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.
6. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.
7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
8. В случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, или принятия решения об изменении вида разрешенного использования, соответствующий вид считается разрешенным со дня предоставления такого разрешения вне зависимости от даты

осуществления учета соответствующих изменений в отношении недвижимости в документах кадастрового и регистрационного учета.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащую им недвижимость в соответствии с видом использования, который определен настоящими Правилами как условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемый вид использования. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на условно разрешенный вид использования (техико-экономическое обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

Не подлежат рассмотрению заявления:

- к которым не приложены обосновывающие материалы;
- в отношении участков и (или) объектов капитального строительства, не прошедших государственный кадастровый учет и (или) на которые у заявителя отсутствуют права;
- в отношении участков, границы которых не установлены в соответствии с законодательством.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального

строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участие в публичных слушаниях всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, обеспечивает заинтересованное лицо. В случае несоблюдения положений настоящей статьи, публичные слушания признаются несостоявшимися.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

Статья 9. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории: проектов планировки; проектов межевания;

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана городского округа, настоящих Правил.

3. На основе материалов по обоснованию генерального плана производится деление застроенной территории города на расчётные градостроительные районы. Расчётный градостроительный район – это целостное межмагистральное функционально-планировочное образование в исторически сложившихся районах населённого пункта, объединяющее сложившуюся группу кварталов с однородной (с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками) сложившейся застройкой, и имеющих, как правило, на своей территории одно или несколько детских общеобразовательных учреждений. Для каждого из расчётных градостроительных районов подготавливаются проекты планировки. Для территории одного расчётного градостроительного района может быть подготовлен только один проект планировки. Границы расчётных градостроительных районов утверждаются нормативным актом Администрации.

4. За пределами расчётных градостроительных районов подготовка проектов планировки может вестись применительно к любым застроенным и незастроенным территориям, границы которых определяются Постановлением Главы администрации города о подготовке проекта планировки.

5. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

- красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения; иные элементы, определённые законодательством Российской Федерации и Республики Ингушетия для включения в состав проектов планировки.

6. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) – часть территории города, ограниченная красными линиями, которые проводятся по улицам, либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьёв, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) выделяется в составе проекта планировки территории путём установки красных линий.

7. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

- если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану города;
- если возникает необходимость изменения параметров объектов социальнокультурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;
- если в генеральный план города были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;
- если в правила землепользования и застройки города были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

8. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путём установления их границ с учётом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

9. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

10. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе: разделяют один земельный участок на несколько земельных участков; объединяют несколько земельных участков в один; изменяют общую границу нескольких земельных участков.

10. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. При подготовке проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания применительно к застроенным или незастроенным территориям, для которых генеральным планом предусмотрено функциональное назначение, несоответствующее установленным на момент подготовки проекта градостроительным регламентам, допускается определять красные линии планировочных элементов, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения, иных элементов на основании генерального плана городского округа, с последующим внесением изменений в Правила в части границ территориальных зон. В указанном случае орган Администрации, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства (далее – орган архитектуры и градостроительства) на основе Постановления Главы администрации об утверждении проекта планировки должен обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в соответствии с п.2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 10. Подготовка проектов планировки территории

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Глава администрации.

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

- 1) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 3) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

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

- 1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;
- 2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 3) границы зон действия публичных сервитутов;
- 4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
5. На основании проектов планировки территории, утвержденных Главой администрации, Совет вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 11. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава администрации.
2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:
 - а) определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, в т.ч. застроенных в случаях, оговоренных в настоящих Правилах;
3. Проекты межевания как самостоятельные документы могут подготавливаться применительно к территории:
 - а) разделённой на земельные участки;
 - б) разделение на земельные участки которой ещё не завершено;
 - в) для которой требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.
4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Статья 12. Планировка территорий, подлежащих перспективному развитию.

1. В целях градостроительного освоения территорий, определённых генеральным планом городского округа для перспективного развития селитебных и (или) производственных территорий в составе градостроительных регламентов могут быть выделены зоны перспективного развития, имеющие буквенный индекс «ПР».
2. Указанные территориальные зоны выделяются на территориях, где при существующей на момент разработки (корректировки) Правил структуре землепользования невозможно выделить территориальные зоны, соответствующие функциональному зонированию, установленному генеральным планом муниципального образования, либо на территориях, освоение которых в соответствии с генеральным планом муниципального образования, должно происходить в более отдалённый период.
3. Градостроительным регламентом таких территориальных зон могут быть предусмотрены наравне с существующими фактически на момент разработки (корректировки) Правил на данной территории видами использования объектов капитального строительства и земельных участков, объекты капитального строительства, определяемые к включению в градостроительный регламент в соответствии с проектами планировки, разрабатываемыми с учётом положений части 12 статьи 10 настоящих Правил.
4. С целью градостроительного освоения указанных территориальных зон необходима подготовка проектов планировки с учётом положений части 12 статьи 10 настоящих Правил.

ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

1. Порядок Проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Малгобек» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании «Город «Малгобек», иными нормативными актами.

2. Процедура общественных обсуждений или публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. Жители города и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно или через уполномоченных ими лиц.

5. В обязательном порядке на общественные обсуждения или публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Мнение жителей города, выявленное в ходе общественных обсуждений или публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

7. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Статья 14. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение.

2. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

4. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.
5. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся Комиссией.
6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
7. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения содержат сведения о времени и месте проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и направляются почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
8. Общественные обсуждения или публичные слушания должны быть проведены, а заключение об их результатах - опубликовано не позднее чем через месяц со дня оповещения о публичных слушаниях лиц, указанных в части 7 настоящей статьи.
9. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Город Малгобек» и нормативными правовыми актами Совета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
10. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Город Малгобек» и нормативными правовыми актами Совета и не может быть более одного месяца.
11. Прибывшие на общественные обсуждения или публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.
12. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, информирует участников общественных обсуждений или публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.
13. После получения информации и ответов на вопросы любой из участников общественных обсуждений или публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса и его суждение заносится в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.
14. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.
15. Общественные обсуждения или публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.

16. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого вопроса и не проводят каких-либо голосований.

17. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия составляет заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и на основании этого заключения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

18. На основании рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

Статья 15. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом муниципального образования «Город Малгобек» и нормативными правовыми актами Совета с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или

объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение.

5. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет заявление в Комиссию.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся Комиссией.

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

8. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения содержат сведения о времени и месте проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и направляются почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

9. Общественные обсуждения или публичные слушания должны быть проведены, а заключение об их результатах - опубликовано не позднее чем через месяц со дня оповещения о публичных слушаниях лиц, указанных в части 8 настоящей статьи.

10. Прибывшие на общественные обсуждения или публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

11. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, информирует участников общественных обсуждений или публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

12. После получения информации и ответов на вопросы любой из участников общественных обсуждений или публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса, и его суждение заносится в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

13. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

14. Общественные обсуждения или публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.

15. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний не выносят каких либо решений по существу обсуждаемого вопроса и не проводят каких-либо голосований.

16. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия составляет заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и на основании этого заключения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства

или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

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

18. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

Статья 16. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы администрации, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. На проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решений иных уполномоченных органов, действие настоящей статьи не распространяется.

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

4. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования «Город Малгобек» и нормативными правовыми актами Совета с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Глава администрации при получении проекта планировки и проекта межевания территории, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

6. Данным решением устанавливается время и место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, создается комиссия по их проведению с участием представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта планировки и проекта межевания территории, а также определяется состав участников общественных обсуждений или публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

7. Решение Главы администрации о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

8. С момента опубликования решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
9. Общественные обсуждения или публичные слушания должны быть проведены, а заключение об их результатах - опубликовано не ранее чем через месяц и не позднее чем через два месяца со дня опубликования решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.
10. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.
11. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы проекта планировки и проекта межевания территории.
12. При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
13. Председатель комиссии по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний или лицо, им уполномоченное, оглашает текст пояснительной записки по обоснованию проекта планировки территории и отвечает на вопросы участников слушаний.
14. После оглашения текста пояснительной записки и ответов на вопросы любой из участников общественных обсуждений или публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта, и его суждение заносится в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.
15. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить в комиссию по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта планировки и межевания территории, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.
16. Общественные обсуждения или публичные слушания считаются завершенными после высказывания (направления) всеми желающими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.
17. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.
18. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний комиссия по их проведению составляет заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.
19. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
20. Комиссия по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний направляет Главе администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

ГЛАВА V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГЛАВА VI. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 18. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Карта градостроительного зонирования территории городского округа Малгобек является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории городского поселения.

Карта включает в себя:

- границы городского округа;
- существующие границы населенного пункта;
- границы территориальных зон;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- виды и состав территориальных зон городского поселения.

Карта градостроительного зонирования городского округа «Город Малгобек» подготавливается применительно ко всей территории городского округа в масштабе 1:12 500 (в 1 сантиметре 125 метров) и имеет фрагмент в масштабе 1:5000 (в 1 сантиметре 50 метров).

Карта градостроительного зонирования приведена в следующих приложениях к настоящим Правилам:

1. лист 1. Карта градостроительного зонирования городского округа «город Малгобек». Масштаб 1:25 000.
2. лист 2. Карта градостроительного зонирования городского округа «город Малгобек». Масштаб 1:5 500.
3. Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера. Масштаб 1:12 500.

Статья 19. Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.

Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера является дополняющим графическим материалом Правил.

Чертеж включает в себя:

- границы городского округа;
- существующие границы населенного пункта;
- границы территориальных зон;
- виды и состав территориальных зон городского округа;
- границы зон территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера

Карта градостроительного зонирования городского округа «Город Малгобек» подготавливается применительно ко всей территории городского округа в масштабе 1:12500 (в 1 сантиметре 125 метров).

Статья 20. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.
2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется органом архитектуры и градостроительства.
3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Орган архитектуры и градостроительства в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава VII. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 21. Состав градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории городского округа.
3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
4. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.
5. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:
 - 1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. Виды разрешённого использования применяются с учётом положений статьи 2 настоящих Правил. Любой вид разрешённого использования объектов капитального строительства может быть использован на одном земельном участке неограниченное число раз.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

8. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству городской среды (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

9. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

10. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

- Размеры земельного участка – это площадь, длина и ширина, а также другие линейные размерения земельного участка.
- Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

11. Количество этажей – общее количество всех этажей здания.

12. Высота здания – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных, будок выходов на кровлю и прочих сооружений инженерного обеспечения объекта капитального строительства их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

13. Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов. Если действующим законодательством устанавливаются иные значения высоты ограждения земельного участка, отличные от указанных в градостроительном регламенте, применяются значения, установленные действующим законодательством.

14. Процент застройки – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах. Для земельных участков ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания, парикмахерских, организаций почтовой связи, организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, ресторанов, кафе, баров, химчисток, прачечных, для размещения объектов розничной торговли, фотоателье, фотолабораторий, предприятий по прокату, максимальный процент застройки установлен в размере 80 процентов, при условии, что площадь такого земельного участка не превышает ста квадратных метров, включая площадь нормируемой отмостки, если нет возможности конструктивно обеспечить блокировку здания с расположенными на соседних земельных участках.

15. Процент озеленения – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

16. Этажность – число надземных этажей здания. 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. Этажность определяется с учётом положений действующих технических регламентов и сводов правил.

17. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

18. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 5 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.

1. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в статье 16 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 18 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах города, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 5 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
 - 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные к ним для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.
4. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определённым как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с порядком, предусмотренным статьёй 6 настоящих Правил.
5. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.
6. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:
- 1) выполнения требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
 - 2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством общественных обсуждений или публичных слушаний, проводимых в соответствии с порядком, предусмотренным статьёй 7 настоящих Правил.

Статья 23. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Город Малгобек».

1. В настоящих Правилах установлены следующие территориальные зоны:
1. **Ж-1.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами. для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых домов и формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов не выше 3 этажей с приквартирными участками, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.
 2. **Ж-2.** Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей. Выделяется для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции жилых домов и формирования жилых кварталов блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов с этажностью не выше 4 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создания

условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. **Ж-3.** Зона среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей. Выделяется для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности (5 – 8 этажей) зон комфортного многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развития объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.
4. Этажность жилых домов при этом устанавливается в составе предельных (минимальных и (или) максимальных) параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. **ОД-1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки.** Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования.
6. **ОД-2. Зона общественно-делового назначения.** Выделяется для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства преимущественно делового, административного и общественного назначения; создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.
7. **ОД-3. Зона размещения объектов социального назначения.** Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами социального назначения (здравоохранения, образования, культуры)
8. **ОД-4. Зоны религиозного использования.** Выделяется на территориях для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов.
9. **ОД-5. Зона предпринимательской деятельности.** Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами коммерческого и торгового назначения.
10. **ОД-6. Зоны культурного развития.** Выделяется на территориях для размещения зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров.
11. **ОД-7. Зоны размещения парков культуры и отдыха.** Выделяется на территориях для размещения парков культуры и отдыха.
12. **ОБ. Зона обеспечения обороны и безопасности.** Выделяется с целью размещения объектов деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации.
13. **П. Производственная зона.** Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными объектами и производствами, складскими зданиями и сооружениями.
14. **И. Зона инженерной инфраструктуры.** Выделяется на территориях, занятых сооружениями инженерной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.
15. **Т. Зона транспортной инфраструктуры.** Выделяется на территориях, занятых сооружениями транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

16. **СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования.** Выделяется на территориях, занятых пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, землями, занятыми многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.
17. **СХ-2. Зона ведения садоводства и огородничества.** Зона предназначены для ведения огородничества и садоводства на земельных участках общего назначения, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.
18. **Р-1. Зона спортивных объектов и сооружений.** Зона физической культуры и спорта. Выделяется на территориях, предназначенных для размещения крупных плоскостных сооружений физкультуры и спорта, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.
19. **Р-2. Зона отдыха (рекреации).** К рекреационным зонам относятся участки территории в границах городского округа, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые лесами городского округа, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.
20. **СН-1. Зона специального назначения, зона размещения кладбищ.** Выделяется на территориях, занятых кладбищами и сопутствующими объектами капитального строительства.
21. **СН-2. Зона специального назначения, зона размещения полигона ТБО.** Выделяется на территориях, предназначенных для размещения отходов производства и потребления

Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, территорий общего пользования, прочих территорий, имеющих смежные границы, и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Город Малгобек».

1. Для территории муниципального образования «Город Малгобек» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;
- 2) санитарно-защитные зоны;
- 3) санитарные разрывы от автозаправочных станций;
- 4) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;
- 5) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;
- 6) водоохранные зоны;
- 7) придорожная полоса автомобильной дороги федерального значения;
- 8) зоны ограничения застройки от передающих радиотехнических объектов;
- 9) зоны ограничений застройки по горно-геологическим условиям, в том числе.

2. На карте границ зон с особыми условиями использования территории могут быть отображены границы иных зон, выделяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Республики Ингушетия, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

Статья 25. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

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

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 5 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

Статья 26. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 27. Градостроительный регламент зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Цели выделения зоны:

- для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых домов и формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов не выше 3 этажей с приквартирными участками;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	60,0
2	2.3	Блокированная жилая застройка	3	60,0
3	2.7.1	Хранение автотранспорта	1	90,0
4	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	60,0
5	2.7	Обслуживание жилой застройки	2	70,0
6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	4	60,0
7	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	5	65,0
8	3.7	Религиозное использование	3	60,0
9	3.6	Культурное развитие	3	60,0
10	4.4	Магазины	3	60,0
11	3.3	Бытовое обслуживание	3	80,0
12	4.0	Предпринимательство	3	80,0
13	5.1	Спорт	3	60,0
14	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
15	2.2	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей	4	67,0
16	3.8.1	Государственное управление	3	80,0
17	8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	3	60,0
18	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	1	60,0
19	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3	60,0

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
20	4.6	Общественное питание	3	60,0
21	4.3	Рынки	1	60,0
22	6.9	Склады	1	80,0
23	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	70,0
24	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	2	80,0
25	3.2	Социальное обслуживание	3	70,0
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
26	6.8	Связь	1	70,0
27	12.0.2	Благоустройство территории	-	-

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 1 максимальная площадь земельного участка для размещения объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства 1000 квадратных метров, для земельных участков с видом разрешённого использования с кодом 2.7 - 1000 квадратных метров; для прочих видов использования не подлежит установлению;
- 2 минимальная площадь земельного участка 600 квадратных метров (для земельных участков, предназначенных для размещения объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства), для прочих земельных участков не подлежит установлению;
- 3 минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда: 5 метров;
- 4 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: до красной линии магистральной улицы 6 метров, до красной линии жилой улицы, проезда 5 метров, до межи соседнего земельного участка 3 метра;
- 5 предельное количество этажей: 3 с мансардой;
- 6 максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60 процентов;
- 7 иные показатели:
 - максимальная высота ограждения между земельными участками для размещения индивидуальных и малоэтажных жилых домов: 1,8 метра;
 - максимальная высота ограждения между земельными участками для размещения индивидуальных и малоэтажных жилых домов и территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями): 1,8 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли.
 - протяжённость стороны земельного участка индивидуального жилищного строительства, граничащей с территориями общего пользования – не менее 15 метров, с любой из прочих сторон – не менее 12 метров (для вновь отводимых земельных участков).

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

8 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 28. Градостроительный регламент зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2).

Цели выделения зоны:

- для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции жилых домов и формирования жилых кварталов блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов с этажностью не выше 4 этажей с минимально разрешённым набором услуг местного значения;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	2.2	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей	4	70,0
2	2.3	Блокированная жилая застройка	3	70,0
3	2.7.1	Хранение автотранспорта	1	90,0
4	3.2.	Социальное обслуживание	3	60,0
5	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	60,0
5	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4	60,0
6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	4	60,0
7	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	5	65,0
8	3.7	Религиозное использование	3	60,0
9	3.6	Культурное развитие	3	60,0
10	4.4	Магазины	3	60,0
11	3.3	Бытовое обслуживание	3	80,0
12	4.1	Деловое управление	3	
13	5.1	Спорт	3	60,0
14	2.7	Обслуживание жилой застройки	2	70,0
15	3.8.1	Государственное управление	3	80,0

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
16	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
17	4.7	Гостиничное обслуживание		
18	3.9	Обеспечение научной деятельности		
19	8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка		
20	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
21	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3	60,0
22	4.6	Общественное питание	3	60,0
23	4.3	Рынки	1	60,0
24	6.9	Склады	1	80,0
25	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	70,0
26	4.5	Банковская и страховая деятельность		
27	3.6.2	Парки культуры и отдыха	1	10,0
28	5.0	Отдых (рекреация)		
29	4.0	Предпринимательство	3	80,0
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
30	6.8	Связь	1	70,0
31	12.0.2	Благоустройство территории	-	-

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. максимальная площадь земельного участка 1500 квадратных метров (для земельных участков с видом разрешённого использования с кодами 2,7, 3.3, 3.10.1, 3.7, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1, 8.3; для прочих видов использования не подлежит установлению);
- 1 минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
- 2 минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда: 6 метров;
- 3 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: до красной линии магистральной улицы 6 метров, до красной линии жилой улицы, проезда 3 метра;
- 4 предельное количество этажей: 4;
- 5 максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70 процентов;
- 7) иные показатели: максимальная высота ограждения между земельными участками: 1,8 метра; максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями): 1,8 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли;

6 минимальное количество этажей: 3 (для жилых зданий), 1 (для прочих объектов капитального строительства).

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

7 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 29. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей (Ж-3).

Цели выделения зоны:

- для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности (5 – 8 этажей) зон комфортного многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Пределная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	2.5	Среднеэтажная жилая застройка высотой не выше 8 этажей	8	70,0-90,0
2	2.1.1	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей	3	70,0
3	2.7.1	Хранение автотранспорта	2	95,0
4	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
5	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	60,0
6	3.8.1	Государственное управление	4	80,0
7	3.6	Культурное развитие	3	85,0
8	5.1	Спорт	3	60,0
9	3.4	Здравоохранение	5	65,0
10	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
11	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
12	3.7	Религиозное использование	2	85,0
13	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0
14	4.6	Общественное питание	2	80,0
15	4.3	Рынки	1	60,0
16	4.4	Магазины	3	60,0
17	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	60,0
18	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0
19	12.0	Земельные участки общего пользования	1	60,0
20	3.2	Социальное обслуживание	3	60,0
21	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	3	60,0
22	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4	80,0
23	3.2.3	Оказание услуг связи	5	80,0
24	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	3	60,0
25	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	95,0
26	5.0.	Отдых (рекреация)		
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
27	6.8	Связь	1	70,0
28	12.0.2	Благоустройство территории	-	-

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 1 максимальная площадь земельного участка 2000 квадратных метров (для земельных участков с видом разрешённого использования с кодами 2,7, 3.1, 3.2, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 8.3; для прочих видов использования не подлежит установлению);
- 2 минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
- 3 минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда: 6 метров;
- 4 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- 5 предельное количество этажей: 8;
- 6 максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70 процентов (80 процентов при площади земельного участка менее 1000 кв.м., 90 процентов при площади земельного участка менее 500 кв.м.);
- 7 иные показатели:
 - максимальная высота ограждения между земельными участками для размещения жилых домов: 2,0 метра;
 - максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями): 1,8 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли;

- минимальное количество этажей: 3 (для жилых зданий), 2 (для прочих объектов капитального строительства).

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

8 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 30. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1).

Цели выделения зоны:

- Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	60,0
2	3.8.1	Государственное управление	4	80,0
3	3.6	Культурное развитие	3	85,0
4	3.2.3	Оказание услуг связи	5	80,0
5	3.4	Здравоохранение	5	65,0
6	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	95,0
7	3.3	Бытовое обслуживание	3	80,0
8	3.7	Религиозное использование	2	85,0
9	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0
10	4.6	Общественное питание	3	80,0
11	4.3	Рынки	1	60,0
12	4.4	Магазины	3	60,0
13	4.5	Банковская и страховая деятельность	3	60,0
14	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0
15	12.0	Земельные участки общего пользования	1	60,0
16	3.2	Социальное обслуживание	3	60,0
17	3.6.2	Парки культуры и отдыха	3	60,0
18	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4	80,0
19	4.0	Предпринимательство	3	80,0
20	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	60,0
21	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	70,0-90,0
22	2.1.1	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей	3	70,0
23	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
24	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
25	5.1	Спорт	2	60,0
26	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
27	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	3	60,0
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
28	6.8	Связь	1	70,0
29	12.0.2	Благоустройство территории	-	-

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. максимальная площадь земельного участка 2000 квадратных метров (для земельных участков с видом разрешённого использования с кодами 2,7, 3.1., 3.2., 3.7., 3.8., 3.9., 4.1., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 8.3.; для прочих видов использования не подлежит установлению);
2. минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
3. минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда: 6 метров;
4. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
5. предельное количество этажей: 6;
6. максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70 процентов (80 процентов при площади земельного участка менее 1000 кв.м., 90 процентов при площади земельного участка менее 500 кв.м.);
7. иные показатели:
 - максимальная высота ограждения между земельными участками для размещения жилых домов: 1,8 метра;
 - максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями): 1,8 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли;
 - минимальное количество этажей: 2 (для жилых зданий), 1 (для прочих объектов капитального строительства).

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 31. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД-2).

Цели выделения зоны:

- Размещение объектов капитального строительства, преимущественно используемых и предназначенных для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	70,0
2	3.8.1	Государственное управление	4	70,0
3	3.6	Культурное развитие	3	70,0
4	3.2.3	Оказание услуг связи	5	70,0
5	3.4	Здравоохранение	5	70,0
6	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	70,0
7	3.3	Бытовое обслуживание	2	70,0
8	3.7	Религиозное использование	2	70,0
9	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	70,0
10	4.6	Общественное питание	2	70,0
11	4.3	Рынки	1	70,0
12	4.4	Магазины	3	70,0
13	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	70,0
14	4.7	Гостиничное обслуживание	8	70,0
15	12.0	Земельные участки общего пользования	1	70,0
16	3.2	Социальное обслуживание	3	70,0
17	3.1	Коммунальное обслуживание	1	70,0
18	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4	70,0
19	4.0	Предпринимательство	3	70,0
20	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
21	12.0.2	Благоустройство территории	-	-
22	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	3	60,0
23	5.1	Спорт	2	60,0
24	12.0	Общее пользование территории		
25	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	3	60,0
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
26	6.8	Связь	1	70,0

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 1 максимальная и минимальная площади земельных участков не подлежат установлению;

- 2 максимальные и минимальные размеры земельных участков не подлежат установлению;
- 3 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- 4 предельное количество этажей 6;
- 5 максимальный процент застройки в границах земельного участка 70 процентов;
- 6 иные показатели:
 - максимальная высота ограждения между земельными участками и территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями): 1,8 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли.

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

7 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 32. Градостроительный регламент зоны объектов социального назначения (ОД-3)

Цели выделения зоны:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для образования и просвещения, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом;
- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской и социальной помощи.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	70,0
2	3.4	Здравоохранение	5	70,0
3	3.2	Социальное обслуживание	3	70,0
4	3.8.1	Государственное управление	4	70,0
5	3.6	Культурное развитие	3	70,0
6	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4	70,0
7	4.0	Предпринимательство	3	70,0
8	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	70,0
9	3.3	Бытовое обслуживание	2	70,0
10	4.6	Общественное питание	2	70,0

11	4.4	Магазины	3	70,0
12	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	70,0
13	4.7	Гостиничное обслуживание	8	70,0
14	12.0	Земельные участки общего пользования	1	70,0
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
15	3.2.3	Оказание услуг связи	5	
16	3.7	Религиозное использование	2	
17	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	
18	4.3	Рынки	1	
19	3.1	Коммунальное обслуживание	1	
20	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	3	
21	5.1	Спорт	2	
22	12.0	Общее пользование территории		
23	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	3	
24	12.0.2	Благоустройство территории	-	
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
25	6.8	Связь	1	70,0

1. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны объектов социального назначения (ОД-3) не устанавливаются.

2. Для зоны объектов социального назначения (ОД-3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

3. Для определения параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 33. Градостроительный регламент зоны религиозного использования (ОД-4)

Цели выделения зоны:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	3.7	Религиозное использование	2	85,0
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов				

капитального строительства				
2	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
3	12.0	Общее пользование территории		
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
4	6.8	Связь	1	70,0
5	12.0.2	Благоустройство территории		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны объектов религиозного использования (ОД-4) не устанавливаются.

2. Для зоны объектов религиозного использования (ОД-4) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

3. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 34. Градостроительный регламент зоны предпринимательской деятельности (ОД-5)

Цели выделения зоны:

- Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	4.1	Деловое управление	4	60,0
2	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	3	80,0
3	4.6	Общественное питание	2	80,0
4	4.3	Рынки	1	60,0
5	4.4	Магазины	3	60,0
6	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	95,0
7	3.3	Бытовое обслуживание	3	80,0
8	3.7	Религиозное использование	2	85,0
9	4.5	Банковская и страховая деятельность	3	60,0
10	4.8	Развлечения	3	60,0
11	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0

12	4.9	Обслуживание автотранспорта	3	60,0
13	12.0	Земельные участки общего пользования	1	60,0
14	4.0	Предпринимательство	3	80,0
15	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	67,0
16	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
17	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
18	5.1	Спорт	2	60,0
19	12.0	Общее пользование территории		
20	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	3	60,0
21	3.7	Религиозное использование	2	85,0
22	6.8	Связь	1	
23	12.0.2	Благоустройство территории		

1. Для зоны предпринимательской деятельности (ОД-5) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

2. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 35. Градостроительный регламент зоны культурного развития (ОД-6)

Цели выделения зоны:

- Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	3.6	Культурное развитие	3	85,0
2	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	3	85,0
3	9.3	Историко-культурная деятельность	-	-
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
4	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
5	12.0	Общее пользование территории		
6	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
7	12.0.2	Благоустройство территории		
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов				

капитального строительства				
8	6.8	Связь	1	70,0

1. Для зоны культурного развития (ОД-6) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

2. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

3. Высота строений в соответствии с режимом, установленным для исторического центра города.

4. Обеспечение открытости и проницаемости территорий для визуального восприятия, условий для беспрепятственного передвижения населения, максимальное сохранение исторически сложившейся планировочной структуры и сомасштабности застройки, достижение стилового единства с окружающей застройкой.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 36. Градостроительный регламент зоны размещения парков культуры и отдыха (ОД-7)

Цели выделения зоны:

- Размещение парков культуры и отдыха.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	3.6.2	Парки культуры и отдыха	2	10,0
2	3.6	Культурное развитие	3	
3	4.8	Развлечения	2	40,0
4	5.2	Природно-познавательный туризм	1	7,0
5	9.3	Историко-культурная деятельность	-	-
6	5.1	Спорт	-	20,0
7	4.4	Магазины	3	80,0
8	4.6	Общественное питание	3	-
9	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1	80,0
10	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
10	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
11	5.4	Причалы для маломерных судов		
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов				

капитального строительства				
12	6.8	Связь	1	70,0
13	12.0.2	Благоустройство территории		

1. Для зоны размещения парков культуры и отдыха (ОД-7) установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- максимальная площадь земельного участка:
 - 1) для земельных участков с кодом видов использования 5.1. – 6000,0 м²;
 - 2) для земельных участков с кодом видов использования 5.4 – 3000,0 м²;
 - 3) для земельных участков с кодами видов использования 4.8. – 2000,0 м²;
 - 4) для земельных участков с кодом видов использования 3.4.1, 4.4. – 300,0 м²;
 - 5) для прочих земельных участков не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.
- минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда: 6 метров;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- предельное количество этажей: 2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - 1) для земельных участков с кодами видов использования 3.4.1, 4.4. – 80%;
 - 2) для земельных участков с кодами видов использования 4.8. – 40%;
 - 3) для земельных участков с кодом видов использования 5.1. – 20%;
 - 4) для прочих земельных участков не подлежит установлению.
- иные показатели: максимальная высота ограждений земельных участков:
 - 1) для земельных участков с кодами видов использования 4.8., 5.1. – 1,8 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли;
 - 2) для прочих земельных участков – 0,6 метра;
 - 3) максимальная высота зданий, сооружений – 15 метров.

2. Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 37. Градостроительный регламент зоны обеспечения обороны и безопасности (ОБ)

Цели выделения зоны:

- Зона обеспечения обороны и безопасности выделяется с целью размещения объектов деятельности Вооружённых Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооружённой защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	8.1	Обеспечение вооруженных сил		-
2	8.2	Обеспечение внутреннего правопорядка		-

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.
2. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 38. Градостроительный регламент промышленной зоны (П).

Цели выделения зоны:

- для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность и территорий для размещения складских объектов;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	6.1	Недропользование		
2	6.4	Пищевая промышленность		
3	6.6	Строительная промышленность		
4	6.3	Легкая промышленность		
5	6.3.1	Фармацевтическая промышленность		
6	6.5	Нефтехимическая промышленность		
7	6.7	Энергетика		

8	6.8	Связь		
9	6.9	Склады		
10	6.9.1	Складские площадки		
11	6.12	Научно-производственная деятельность		
12	6.0	Зона производственно-коммунальных объектов не выше III класса вредности		
13		Зона производственно-коммунальных объектов не выше IV класса вредности		
14	6.0	Зона производственно-коммунальных объектов не выше V класса вредности		
15	7.2.1	Размещение автомобильных дорог		
16	12.0	Земельные участки общего пользования.		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
17	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
18	4.3	Рынки	1	60,0
19	4.4	Магазины	1	60,0
20	4.0	Предпринимательство	1	60,0
21	4.5	Банковская и страховая деятельность	1	60,0
22	4.6	Общественное питание	1	80,0
23	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0
24	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	1	95,0
25	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования		
26	8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	3	
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
27	12.0.2	Благоустройство территории		

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.
2. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 39. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (И).

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				

1	3.1	Коммунальное обслуживание	2	60,0
2	6.8.	Связь	6.8.	70,0
3	12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны инженерной инфраструктуры не устанавливаются.
2. Для зоны инженерной инфраструктуры предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.
3. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 40. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т).

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	7.2	Автомобильный транспорт	2	
2	4.9	Обслуживание автотранспорта	2	
3	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	70,0
4	7.5	Трубопроводный транспорт		
5	8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	3	60,0
6	3.1	Коммунальное обслуживание	2	60,0
7	6.8.	Связь	6.8.	70,0
8	4.0	Предпринимательство	3	80,0
9	12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны транспортной инфраструктуры не устанавливаются.
 2. Для зоны транспортной инфраструктуры предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.
- Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных

стандартов и сводов правил, в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 41. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования (СХ).

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	1.1	Растениеводство	1	
2	1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1	
3	1.3	Овощеводство	1	
4	1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1	
5	1.5	Садоводство	1	
6	1.7	Животноводство	1	
7	1.8	Скотоводство	1	
8	1.9	Звероводство	1	
9	1.10	Птицеводство	1	
10	1.12	Пчеловодство	1	
11	1.13	Рыбоводство	1	
12	1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	2	
13	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	2	
14	1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	-	
15	1.17	Питомники	1	
16	1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1	
17	1.19	Сенокосение	-	
18	1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	2	
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
19	4.9.1	Объекты дорожного сервиса		3 70,0
20	7.5	Трубопроводный транспорт	-	
21	3.1	Коммунальное обслуживание	2	60,0
22	6.8.	Связь	6.8.	70,0
23	12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ не устанавливаются.

2. Для зоны СХ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 42. Градостроительный регламент зоны ведения садоводства и огородничества (СХ-2)

Цели выделения зоны:

- Зоны предназначены для ведения огородничества и садоводства на земельных участках общего назначения, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	13.1	Ведение огородничества	-	-
2	13.2	Ведение садоводства	3	50,0
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
3	4.3	Рынки	1	60,0
4	4.4	Магазины	3	60,0
5	4.6	Общественное питание	3	60,0
6	6.8	Связь	1	70,0
7	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	60,0
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
8	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
9	4.1	Деловое управление	3	20,0
10	12.0	Земельные участки общего пользования.		

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации для зоны СХ-2 (ведение садоводства):

Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам.

Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

1. Предельные размеры земельных участков:
 - максимальная площадь земельного участка 600,0 м²;
 - минимальная площадь земельного участка 400,0 м².
2. Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:
 - от красной линии улицы, дороги - 5 м,
 - от красной линии проезда – 3м;
 - от границы земельного участка – 3 м.
3. Максимальный процент застройки: 20,0% (при площади участка менее 600 м²), 30,0% (при площади участка 600 м² и более).
4. Минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проёмов – 6 м.
5. Минимальный процент озеленения – 50%
6. максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 43. Градостроительный регламент зоны спортивных объектов и сооружений Р-1.

Цели выделения зоны:

- обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, размещение зданий и сооружений для занятия спортом.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	3	80,0
2	5.1.3	Площадки для занятий спортом	1	10,0
3	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	1	80,0
4	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	4	80,0
5	4.6	Общественное питание	3	80,0
6	12.0	Земельные участки общего пользования.		
7	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
8	4.7	Гостиничное обслуживание		
9	4.4	Магазины		
10	12.0	Земельные участки общего пользования.		
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
11	6.8	Связь	1	70,0
12	12.0.2	Благоустройство территории		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны спортивных объектов и сооружений Р-1 не устанавливаются.

2. Для зоны спортивных объектов и сооружений Р-1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.
3. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 44. Градостроительный регламент зоны отдыха (рекреации) Р-2.

Цели выделения зоны:

- обустройства мест для занятия пешими или верховыми прогулками, отдыхом и туризмом, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

К рекреационным зонам относятся участки территории в границах городского округа, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые лесами городского округа, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	5.0	Отдых (рекреация)	5	60,0
2	5.2	Природно-познавательный туризм	2	60,0
3	5.2.1	Туристическое обслуживание	2	60,0
4	5.3	Охота и рыбалка	2	60,0
5	5.4	Причалы для маломерных судов		
6	12.0	Земельные участки общего пользования.		
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
7	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	2	60,0
8	4.7	Гостиничное обслуживание	8	60,0
9	4.5	Банковская и страховая деятельность	3	60,0
10	4.0	Предпринимательство	3	60,0
11	4.3	Рынки	1	60,0
12	4.4	Магазины	3	60,0
13	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	1	
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
14	6.8	Связь	1	70,0
15	12.0.2	Благоустройство территории		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны отдыха (рекреации) Р-2 не устанавливаются.

2. Для зоны специального назначения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 45. Градостроительный регламент зоны специального назначения (СН)

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				
1	12.1	Ритуальная деятельность	1	3,0
2	3.7	Религиозное использование	1	60,0
3	12.2	Специальная деятельность	1	10,0
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства				
3	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0
4	6.8	Связь	1	70,0
5	12.0	Земельные участки общего пользования.		

1. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны специального назначения не устанавливаются.

2. Для зоны специального назначения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению.

3. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Статья 46. Градостроительный регламент зоны историко-культурной деятельности

Цели выделения зоны:

- Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

Зоны устанавливаются для сохранения и изучения объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются объектами культурного наследия, в том числе вновь выявленными объектами культурного наследия.

Статья 47. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территорий.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1. градостроительными регламентами, определёнными статьями 27-46 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;
2. ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенными статьями 27 – 46 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам,

обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, 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. 7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Ингушетия, органов местного самоуправления города.

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:

- виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;
- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

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 водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

1. виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;
2. 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 на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

1. виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;
2. разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

Статья 48. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков могут располагаться:

- земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);
- земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;
- земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);
- земельные участки для размещения объектов гражданской обороны; земельные участки для размещения общественных туалетов; земельные участки для размещения декоративного и защитного озеленения; земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов; земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;
- земельные участки для размещения рекламных конструкций (кроме территориальных зон ОД-3, ОД-7, Р-2, Р-1, СН-1, ОБ).
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты); объекты гражданской обороны; общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков могут располагаться:

- размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок; размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо); размещение площадок для сбора мусора;
 - размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).
4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства могут располагаться:
- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
 - элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).
5. Любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.

Статья 49. Многофункциональный объект капитального строительства.

Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешенного использования (кроме вспомогательных видов использования).

Если один из видов разрешенного использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешенным видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной статьёй 8 настоящих Правил.

Статья 50. Комплексное и устойчивое развитие территории.

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов
2. В границах муниципального образования «Город «Малгобек» не планируется осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.
3. На карте границ территориальных зон муниципального образования «Город «Малгобек» не устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.
4. В градостроительном регламенте не указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

Статья 51. Порядок устройства ограждений земельных участков.

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с органом архитектуры и градостроительства в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1. схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;
2. графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);
3. графическое изображение цветового решения ограждения; 4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в орган архитектуры и градостроительства города заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Орган архитектуры и градостроительства имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёма, о чём заявителю выдаётся расписка. Орган архитектуры и градостроительства в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения органом архитектуры и градостроительства осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1. ограждение должно быть конструктивно надёжным;
2. ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

Статья 52. Действие Правил по отношению к генеральному плану города.

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 53. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования город Малгобек по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа в области градостроительной деятельности, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2011г. получены положительные заключения органа архитектуры и градостроительства в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1. имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 11 настоящих Правил;
 2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 12 настоящих Правил;
 3. имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.
6. Правовым актом Главы администрации города может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 54. Ответственность за нарушение Правил.

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