Приложение

к постановлению администрации

муниципального округа «Княжпогостский»

от 2024 г. №

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

«КНЯЖПОГОСТСКИЙ»

г. Емва, 2024г.

**Оглавление**

[**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.** 3](#_Toc183632665)

[Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления. 3](#_Toc183632666)

[Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах застройки. 3](#_Toc183632667)

[Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил застройки. 3](#_Toc183632668)

[Статья 3. Содержание и порядок применения Правил. 4](#_Toc183632669)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 5](#_Toc183632670)

[Статья 5. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории муниципального округа. 5](#_Toc183632671)

[Статья 6. Полномочия Совета муниципального округа. 6](#_Toc183632672)

[Статья 7. Полномочия главы муниципального округа. 6](#_Toc183632673)

[Статья 8. Полномочия администрации муниципального округа. 6](#_Toc183632674)

[Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального округа. 7](#_Toc183632675)

[Глава 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 8](#_Toc183632676)

[Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 9](#_Toc183632677)

[Статья 12. Порядок изменения (установления) видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального округа, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального округа. 9](#_Toc183632678)

[Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 10](#_Toc183632679)

[Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 11](#_Toc183632680)

[Глава 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления. 12](#_Toc183632681)

[Статья 15. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления. 12](#_Toc183632682)

[Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципального округа. 16](#_Toc183632683)

[Глава 4. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 16](#_Toc183632684)

[Статья 17. Общие положения о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 16](#_Toc183632685)

[Глава 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки. 22](#_Toc183632686)

[Статья 18. Основания и порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 22](#_Toc183632687)

[Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки. 25](#_Toc183632688)

[Статья 19. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории округа. 25](#_Toc183632689)

[Статья 20. Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства. 25](#_Toc183632690)

[**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.** 28](#_Toc183632691)

[Глава 7. Карты градостроительного зонирования территории муниципального округа. 28](#_Toc183632692)

[Статья 21. Состав картографических материалов. 28](#_Toc183632693)

[Статья 22. Виды территориальных зон, устанавливаемые Правилами землепользования и застройки муниципального округа. 30](#_Toc183632694)

[**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.** 31](#_Toc183632695)

[Глава 8. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования земельных участков. 31](#_Toc183632696)

[Статья 23. Градостроительный регламент. 31](#_Toc183632697)

[Статья 24. Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами. 33](#_Toc183632698)

[Статья 25. Ж-2. Зона застройки средне и малоэтажными жилыми домами. 37](#_Toc183632699)

[Статья 26. Ж-3.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами г. Емвы. 41](#_Toc183632700)

[Статья 27. Ж-3.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. 46](#_Toc183632701)

[Статья 28. Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. 48](#_Toc183632702)

[Статья 29. Ж-5. Зона перспективного градостроительного развития. 50](#_Toc183632703)

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

Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах застройки.

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки муниципального округа «Княжпогостский» (далее – Правила), используются в соответствии с общепринятой терминологией, определенной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми.

Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил застройки.

1. Правила являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми, нормативными правовыми актами муниципального округа «Княжпогостский» (далее – муниципальный округ).

2. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят на территории муниципального округа систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования;

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

3. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального округа «Княжпогостский».

4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, нормативами градостроительного проектирования, и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) нормативными правовыми актами муниципального округа «Княжпогостский», которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Содержание и порядок применения Правил.

1. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

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

7. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

8. Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

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

2. Администрация муниципального округа «Княжпогостский» (далее – администрация муниципального округа) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования (http://www.mrk11.ru);

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации муниципального округа «Княжпогостский».

3. Утвержденные Правила подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил. В случае, если установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации приаэродромная территория полностью или частично расположена в границах муниципального образования, орган местного самоуправления такого муниципального образования не позднее чем по истечении пяти дней с даты размещения утвержденных правил землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования уведомляет в электронной форме и (или) посредством почтового отправления уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти о размещении указанных правил в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Статья 5. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории муниципального округа.

1. Органами местного самоуправления, уполномоченными регулировать землепользование и застройку, являются:

- Совет муниципального округа «Княжпогостский»;

- Глава муниципального округа «Княжпогостский» - руководитель администрации;

- Администрация муниципального округа «Княжпогостский»;

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального округа в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом муниципального округа «Княжпогостский» в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

3. Полномочия структурных подразделений администрации муниципального округа в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в Положениях о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых главой муниципального округа «Княжпогостский» - руководителем администрации (далее – главой муниципального округа).

4. Состав и порядок деятельности комиссия по землепользования и застройки муниципального округа «Княжпогостский» (далее – Комиссия) утверждаются постановлением администрации муниципального округа в соответствии с требованиями к составу и порядку деятельности комиссии, устанавливаемыми Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Республики Коми, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального округа.

Статья 6. Полномочия Совета муниципального округа.

1. К полномочиям Совета муниципального округа по вопросам землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом и Уставом муниципального округа относится:

1) утверждение правил землепользования и застройки, внесение в них изменений;

2) определение порядка организации и проведения публичных слушаний, а также порядка назначения и проведения собрания и опроса граждан;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством Республики Коми.

2. В соответствии со статьей 11(1) Закона Республики Коми от 8 мая 2007 года № 43-РЗ «О некоторых вопросах в области градостроительной деятельности в Республике Коми» полномочия по утверждению Правил переданы местным администрациям муниципальных образований в Республике Коми в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 7 стати 14 Закона Республики Коми от 8 мая 2007 года № 43-РЗ «О некоторых вопросах в области градостроительной деятельности в Республике Коми» полномочия по утверждению местных нормативов градостроительного проектирования и внесенные изменения в местные нормативы градостроительного проектирования переданы местным администрациям муниципальных образований в Республике Коми в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Полномочия главы муниципального округа.

1. К полномочиям главы муниципального округа по вопросам землепользования и застройки относится:

1) принятие решения (распоряжения) о подготовке проекта правил землепользования и застройки, проекта нормативного правового акта о внесении в них изменений;

2) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

4) утверждение (постановлением) подготовленной на основании документов территориального планирования муниципального округа, документации по планировке территории, проектов планировки и проектов межевания за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

5) принятие решения (распоряжения) о проведении общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки, проекта нормативного правового акта о внесении в них изменений.

6) принятие решения (распоряжения) о разработке местных нормативов градостроительного проектирования муниципального округа и внесения в них изменений.

7) осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законодательством, и иными нормативными правовыми актами, Уставом муниципального округа и нормативными правовыми актами Совета муниципального округа.

Статья 8. Полномочия администрации муниципального округа.

1. Администрация муниципального округа в части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории муниципального округа в пределах своей компетенции осуществляет:

1) подготовку проекта правил землепользования и застройки муниципального округа, проекта нормативного правового акта о внесении в них изменений, включая организацию проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки или нормативного правового акта о внесении в них изменений;

2) подготовку местных нормативов градостроительного проектирования муниципального округа и внесения в них изменений;

3) проверку проекта правил землепользования и застройки, проекта нормативного правового акта о внесении в них изменений, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального округа, схеме территориального планирования Республики Коми, схемам территориального планирования Российской Федерации.

4) направление проекта правил землепользования и застройки, проекта нормативного правового акта о внесении в них изменений по результатам проверки, указанной в подпункте 3 настоящей статьи, Главе муниципального округа или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в подпункте 3 настоящей статьи, в Комиссию на доработку;

5) принятие решений (постановлений) о подготовке документации по планировке территории применительно к территории муниципального округа, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

6) подготовку документации по планировке территории за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

7) проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектов межевания территории;

8) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального округа;

9) выдачу разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального округа;

10) выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию построенных, реконструированных объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального округа;

11) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдачу рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений на территории, в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

12) муниципальный земельный контроль в границах округа.

13) осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральным законодательством, и иными нормативными правовыми актами, Уставом муниципального округа, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами Совета муниципального округа.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального округа.

1. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым постановлением администрации муниципального округа, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального округа.

2. Состав Комиссии утверждается постановлением администрации муниципального округа.

3. Комиссия:

организует подготовку проекта правил землепользования и застройки муниципального округа, проекта нормативного правового акта о внесении в них изменений;

организует проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального округа и внесению в них изменений;

после завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, проекту нормативного правового акта о внесении в них изменений с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений и представляет (с обязательным приложением протоколов публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний) указанный проект Главе муниципального округа;

рассматривает предложения заинтересованных лиц о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального округа;

рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования заинтересованным правообладателям земельных участков, объектов капитального строительства, помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица;

рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

проводит публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

принимает предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, по вопросам предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков или объекта капитального строительства, для включения их в протокол публичных слушаний;

на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства готовит рекомендации о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального округа;

осуществляет другие полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, постановлениями администрации муниципального округа.

В состав Комиссии входят председатель, заместитель председателя, секретарь и члены Комиссии, которые осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме протоколов и заключений.

Глава 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

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

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 13 настоящих Правил.

Статья 12. Порядок изменения (установления) видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального округа, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального округа.

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

1.1. Изменение (установление) видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального округа, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на муниципального округа (далее - Порядок), осуществляется в целях:

- установления вида разрешенного использования земельного участка, в случае его отсутствия в государственном кадастре недвижимости;

- установления соответствия существующего вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, содержащемуся в Классификаторе видов разрешенного использования земельного участка, утвержденном Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- изменения вида разрешенного использования земельного участка в связи с изменением деятельности, которая будет осуществляться на участке;

- изменения вида разрешенного использования земельного участка с целью приведение его в соответствие с существующим положением, осуществляемой на земельном участке деятельностью.

2. Процедура изменения (установления) видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального округа, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального округа проводится при поступлении в администрацию муниципального округа от органов государственной власти, органов местного самоуправления, заинтересованных лиц обращений в целях предусмотренных пунктом 1.1 настоящей статьи.

3. Решение об изменении (установлении) вида разрешенного использования земельного участка оформляется в виде постановления администрации муниципального округа.

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном главой 4 настоящих Правил.

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

3. Организатор публичных слушаний направляет сообщения о проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное сообщение направляется не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального округа.

5. На основании рекомендаций Комиссии глава муниципального округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (http://www.mrk11.ru).

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

6. 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 публичных слушаний.

6.1. Со дня поступления в администрацию муниципального округа уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических муниципальных округов федерального или регионального значения не допускается.

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном главой 4 настоящих Правил.

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

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

6. Глава муниципального округа в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в администрацию муниципального округа уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Глава 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 15. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией муниципального округа, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, операторами комплексного развития территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 ГрК РФ);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 ГрК РФ);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

3. В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4. Администрация муниципального округа принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, и утверждает документацию по планировке территории в границах муниципального округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 статьи 45 ГрК РФ, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 ГрК РФ.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 ГрК РФ), предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации (при их наличии), объектов регионального значения в областях, указанных в части 3 статьи 14 ГрК РФ, объектов местного значения муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 ГрК РФ, объектов местного значения муниципального округа в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 ГрК РФ, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации (при их наличии), документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в части 3 статьи 14 ГрК РФ, документами территориального планирования муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 ГрК РФ, документами территориального планирования муниципальных округов в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 ГрК РФ.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, заинтересованное лицо, указанное в части 1.1 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении администрации муниципального округа к территории которого принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 ГрК РФ, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно статьей 46.9 и статьей 46.10 ГрК РФ.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9.1. Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 2 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в частях 2 - 5.2 статьи 45 ГрК РФ.

10. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

11. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку документации по планировке территории, в случаях, предусмотренных частями 2 и 3.2 настоящей статьи, на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

11.1. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, предусмотренных частями 3, 3.1 и 4.2 статьи 45 ГрК РФ, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 4.1 статьи 45 ГрК РФ, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

11.2. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда.

11.3. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

11.4. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в части 10 настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

11.5. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

11.6. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах муниципального округа, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого муниципального округа, главой такого городского округа. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

11.7. В течение 25 дней со дня получения указанной в части 12.7 статьи 45 ГрК РФ документации по планировке территории глава муниципального округа направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в части 12.7 статьи 45 ГрК РФ, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

11.8. В случае, если по истечении 25 с момента поступления главе муниципального округа предусмотренной частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ документации по планировке территории таким главой муниципального округа не направлен предусмотренный частью 12.8 статьи 45 ГрК РФ отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципального округа.

1. Решение (постановление) о подготовке документации по планировке территории применительно к территории муниципального округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией муниципального округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 настоящего Кодекса, принятие администрацией муниципального округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

Указанное постановление подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (<http://www.mrk11.ru>).

2. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в администрацию муниципального округа.

3. Администрация муниципального округа в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки администрация муниципального округа обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на публичных слушаниях либо отклоняют такую документацию и направляют ее на доработку.

4. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном главой 4 настоящих Правил.

5. Администрация муниципального округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 3 настоящей статьи.

6. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (<http://www.mrk11.ru>).

Глава 4. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 17. Общие положения о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Гр РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее, чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

12. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

13. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

16. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

17. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

18. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

19. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

21. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

22. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

24. Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений настоящего Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

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

26. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

27. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

Глава 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 18. Основания и порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации для подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.

2. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального округа, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

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

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

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

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

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

8) принятие решения о комплексном развитии территории;

9) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

10) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории муниципального округа;

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

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

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

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 настоящего Кодекса возможность размещения на территории муниципального округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе муниципального округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, Глава муниципального округа обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения, указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4. Комиссия в течение 25 дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального округа.

4.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Глава муниципального округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 25 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава муниципального округа после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

7. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе муниципального округа требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

8. В случае поступления требования, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, не требуется.

9. В случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков орган местного самоуправления обеспечивает в порядке, установленном частями 3.2 и 3.3 настоящей статьи, внесение изменений в правила землепользования и застройки путем приведения их в соответствие со сведениями, указанными в уведомлении, направленном органом регистрации прав.

Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 19. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории округа.

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории округа регулируются законодательством Российской Федерации, Республики Коми и иными правовыми актами.

2. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Республики Коми.

**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

Глава 7. Карты градостроительного зонирования территории муниципального округа.

Статья 21. Состав картографических материалов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | № приложения |
| 1 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий муниципального района «Княжпогостский» (1:100 000) | 1 |
| 2 | Карта градостроительного г. Емвы (1:10 000) | 1.1 |
| 3 | Карта зон с особыми условиями использования территорий г. Емвы (1:10 000) | 1.1.1 |
| 4 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Керес (1:5 000) | 1.2 |
| 5 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Кыркещ (1:5 000) | 1.3 |
| 6 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Злоба (1:5 000) | 1.4 |
| 7 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Раковица (1:5 000) | 1.5 |
| 8 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий с. Княжпогост, д. Удор (1:5 000) | 1.6 |
| 9 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Половники (1:5 000) | 1.7 |
| 10 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Чуб (1:5 000) | 1.8 |
| 11 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Кылтово (1:5 000) | 1.9 |
| 12 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий с. Серёгово (1:5 000) | 1.10 |
| 13 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Политовка, д.Часадор (1:5 000) | 1.11 |
| 14 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Кошки (1:5 000) | 1.12 |
| 15 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Ляли (1:5 000) | 1.13 |
| 16 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Ляли (1:5 000) | 1.14 |
| 17 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Ракпас (1:5 000) | 1.15 |
| 18 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Тракт (1:5 000) | 1.16 |
| 19 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Чернореченский (1:5 000) | 1.17 |
| 20 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Вожаель (1:5 000) | 1.18 |
| 21 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Иоссер (1:5 000) | 1.19 |
| 22 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Ропча (1:5 000) | 1.20 |
| 23 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Месъю (1:5 000) | 1.21 |
| 24 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Чиньяворык (1:5 000) | 1.22 |
| 25 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Шомвуково (1:5 000) | 1.23 |
| 26 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пгт. Синдор, пст. Симва (1:5 000) | 1.24 |
| 27 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Синдор (1:5 000) | 1.25 |
| 28 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Анюша, д. Петкоя (1:5 000) | 1.26 |
| 29 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий с. Шошка (1:5 000) | 1.27 |
| 30 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Нижняя Отла (1:5 000) | 1.28 |
| 31 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Верхняя Отла, д. Средняя Отла (1:5 000) | 1.29 |
| 32 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Онежье (1:5 000) | 1.30 |
| 33 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Козловка (1:5 000) | 1.31 |
| 34 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Катыдпом (1:5 000) | 1.32 |
| 35 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий с. Туръя (1:5 000) | 1.33 |
| 36 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Брусничный (1:5 000) | 1.34 |
| 37 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Кони (1:5 000) | 1.35 |
| 38 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Ветью (1:5 000) | 1.36 |
| 39 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Весляна (1:5 000) | 1.37 |
| 40 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий д. Евдино (1:5 000) | 1.38 |
| 41 | Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий пст. Мещура (1:5 000) | 1.39 |

Статья 22. Виды территориальных зон, устанавливаемые Правилами землепользования и застройки муниципального округа.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Индекс зоны | Наименование территориальной зоны |
| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| 12 | **Ж-1** | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| 3 | **Ж-2** | Зона застройки средне и малоэтажными жилыми домами |
| 4 | **Ж-3.1** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами г. Емвы |
| 5 | **Ж-3.2** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| 6 | **Ж-4** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 7 | **Ж-5** | Зона перспективного градостроительного развития |
| ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| 8 | **ОЖ** | Зона смешанной застройки |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| 9 | **О-1** | Многофункциональная общественно-деловая зона |
| 10 | **О-2** | Зона специализированной общественное застройки |
| РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| 11 | **Р-1** | Зона объектов рекреационного назначения |
| 12 | **Р-2** | Зона объектов санаторного назначения |
| 13 | **Р-3** | Зона зеленых насаждений общего пользования |
| 14 | **Р-4** | Зона городских лесов |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ |
| 15 | **П-1** | Зона производственных объектов |
| 16 | **П-2** | Зона коммунально-складских объектов |
| 17 | **П-3** | Зона производственных предприятий сельскохозяйственного назначения |
| ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР |
| 18 | **Т-1** | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| 19 | **Т-2** | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| 20 | **Т-3** | Зона объектов железнодорожного транспорта |
| 21 | **Т-4** | Зона объектов воздушного транспорта |
| ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ |
| 22 | **В** | Зона военных объектов и иных режимных территорий |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 23 | **СХ-1** | Зона сельскохозяйственного назначения |
| 24 | **СХ-2** | Зона садоводства |
| 25 | **СХ-2** | Зона сельскохозяйственных угодий |
| ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| 26 | **С-1** | Зона кладбищ |
| 27 | **С-2** | Зона полигонов ТБО |
| ПРОЧИЕ ЗОНЫ |
| 28 | **ПР-1** | Зона прочих территорий |
| 29 | **Л-1** | Зона естественного природного ландшафта |

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

Глава 8. Градостроительные регламенты и их применение.

Статья 23. Градостроительный регламент.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

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

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

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 24. Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка) | Значения предельных размеров земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % |
| min | max |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 6 этажей | 75 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежитустановлению |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | 30 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. – 1;от общих границ смежных земельных участков– не подлежит установлению | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Социальное обслуживание (3.2) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 75 |
| Общежития (3.2.4) | 600 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 5 этажей | 75 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | 1000 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 75 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Государственное управление (3.8.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Деловое управление (4.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Магазины (4.4) | 200 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 250 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 250 кв.м. - 1 | 2 этажа | 80 |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | 2000 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | не подлежитустановлению | 3 | 4 этажа | не подлежитустановлению |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | не подлежитустановлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | не подлежит установлению |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | не подлежит установлению |
| Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | 1000 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 60 |
| Общественное питание (4.6) | 200 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 250 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 250 кв.м. - 1 | 2 этажа | 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Служебные гаражи (4.9) | 60 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. – 1;от общих границ смежных земельных участков– не подлежит установлению | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Отдых (рекреация) (5.0) | не подлежит установлению | 5 | не подлежит установлению |
| 2. Иные показатели: |
| 2.1. Минимальные расстояния:от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 10 м;между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м;от площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (игровая площадка) до окон жилых и общественных зданий – 12 м;от физкультурно-игровой площадки для детей 10-14 лет до окон жилых и общественных зданий – 10-40 м (в зависимости от шумовых характеристик: при использовании крытых площадок или при установке площадок для настольного тенниса – 10 м, для хоккейных и футбольных площадок – 40 м);от площадки для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;от площадки для хозяйственных целей и объектов инженерного оборудования (в т.ч. размещения мусоросборников, трансформаторных подстанций и т.п.) до окон жилых и общественных зданий – 20 м;для стоянки автомашин – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.Хозяйственные площадки для мусоросборников следует располагать не далее 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. К площадкам мусоросборников должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту. Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и физкультурных площадок следует принимать не менее 20 м.2.2. Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.2.3. Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов. |
| 3. Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| 3.1. образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;3.2. на территории участка жилой застройки запрещается размещение отдельно стоящих нежилых зданий, а также встроенно-пристроенных нежилых помещений, назначение которых недопустимо к размещению в жилой застройке по санитарно-гигиеническим требованиям;3.3. размещение объектов бытового обслуживания, административного и общественного назначения в нижних этажах жилых домов производить в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Сводом правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;3.4. объекты инженерного обеспечения не должны выходить на линию застройки улиц и магистралей. Подъезды к группам технических сооружений должны предусматриваться с внутриквартальных проездов;3.5. в случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 29 настоящих Правил, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. |

Статья 25. Ж-2. Зона застройки средне и малоэтажными жилыми домами.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значения предельных размеров земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % |
| min | max |  |  |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 4 этажа | 40 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | 600 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | 30 |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 5 этажей | 40 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежитустановлению |
| Религиозное управление и образование (3.7.2) | 30 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Социальное обслуживание (3.2) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 50 |
| Общежития (3.2.4) | 900 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 40 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 50 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Государственное управление (3.8.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Магазины (4.4) | 200 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 250 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 250 кв.м. - 1 | 2 этажа | 80 |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | 900 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 50 |
| Общественное питание (4.6) | 200 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 250 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 250 кв.м. - 1 | 2 этажа | 80 |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | не подлежитустановлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | не подлежит установлению |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | не подлежит установлению |
| Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | 1000 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 60 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Служебные гаражи (4.9) | 60 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| 2. Иные показатели: |
| 2.1. Минимальные расстояния:от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 10 м;между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м;от площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (игровая площади-ка) до окон жилых и общественных зданий – 12 м;от физкультурно-игровой площадки для детей 10-14 лет до окон жилых и общественных зданий – 10-40 м (в зависимости от шумовых характеристик: при использовании крытых площадок или при установке площадок для настольного тенниса – 10 м, для хоккейных и футбольных площадок – 40 м);от площадки для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;от площадки для хозяйственных целей и объектов инженерного оборудования (в т.ч. размещения мусоросборников, трансформаторных подстанций и т.п.) до окон жилых и общественных зданий – 20 м;для стоянки автомашин – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.Хозяйственные площадки для мусоросборников следует располагать не далее 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. К площадкам мусоросборников должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту. Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и физкультурных площадок следует принимать не менее 20 м.2.2. Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.2.3. Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов. |
| 3. Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| 3.1. образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;3.2. на территории участка жилой застройки запрещается размещение отдельно стоящих нежилых зданий, а также встроенно-пристроенных нежилых помещений, назначение которых недопустимо к размещению в жилой застройке по санитарно-гигиеническим требованиям;3.3. размещение объектов бытового обслуживания, административного и общественного назначения в нижних этажах жилых домов производить в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Сводом правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;3.4. объекты инженерного обеспечения не должны выходить на линию застройки улиц и магистралей. Подъезды к группам технических сооружений должны предусматриваться с внутриквартальных проездов;3.5. в случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 29 настоящих Правил, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. |

Статья 26. Ж-3.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами г. Емвы.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значения предельных размеров земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % |
| min | max |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 4 этажа | 40 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | 600 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | 30 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежитустановлению |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | 30 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Социальное обслуживание (3.2) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 50 |
| Общежития (3.2.4) | 900 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 40 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 50 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Государственное управление (3.8.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Деловое управление (4.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Магазины (4.4) | 200 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 250 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 250 кв.м. - 1 | 2 этажа | 80 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | не подлежитустановлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | не подлежит установлению |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | не подлежит установлению |
| Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | 100 | 1000 | 3 | 1 этаж | 30 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) | не подлежит установлению | 5 | не подлежит установлению |
| Общественное питание (4.6) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 2 этажа | 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Служебные гаражи (4.9) | 60 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Отдых (рекреация) (5.0) | не подлежит установлению | 5 | не подлежит установлению |

2. Иные показатели:

2.1. Минимальные расстояния:

от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 10 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10 м;

от площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (игровая площади-ка) до окон жилых и общественных зданий – 12 м;

от физкультурно-игровой площадки для детей 10-14 лет до окон жилых и общественных зданий – 10-40 м (в зависимости от шумовых характеристик: при использовании крытых площа-док или при установке площадок для настольного тенниса – 10 м, для хоккейных и футбольных площадок – 40 м);

от площадки для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;

от площадки для хозяйственных целей и объектов инженерного оборудования (в т.ч. раз-мещения мусоросборников, трансформаторных подстанций и т.п.) до окон жилых и обществен-ных зданий – 20 м;

для стоянки автомашин – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Хозяйственные площадки для мусоросборников следует располагать не далее 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. К площадкам мусоросборников должны быть обеспе-чены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту. Рас-стояния от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослого населе-ния и физкультурных площадок следует принимать не менее 20 м.

2.2. Минимальная глубина:

участка (n – ширина жилой секции) – 10,5+n м;

заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) – 7,5 м;

Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) – 4 м;

Минимальная суммарная ширина боковых дворов – 8 м;

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

2.3. Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспор-та-та, располагать со стороны улиц не допускается.

Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребыва-ния автотранспорта.

2.4. Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов гра-достроительного проектирования и других нормативных документов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строитель-ства:

Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, охранных зо-нах инженерных коммуникаций, установленных в предусмотренном действующим законодатель-стве порядке.

Не допускается размещение объектов, требующих установление санитарно-защитной зоны.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон установлены в главе 11 Правил.

Статья 27. Ж-3.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значения предельных размеров земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % |
| min | max |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 4 этажа | 40 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) |  |  |  |  |  |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | 600 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | 30 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежитустановлению |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | 30 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Оказание услуг связи (3.2.3) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 50 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | 900 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 40 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 50 |
| Магазины (4.4) | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | не подлежитустановлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | не подлежит установлению |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | не подлежит установлению |
| Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | не подлежит установлению | 5 | не подлежит установлению |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 2 этажа | 80 |
| Государственное управление (3.8.1) |  |  |  |  |  |
| Общественное питание (4.6) |  |  |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Служебные гаражи (4.9) | 60 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |

Статья 28. Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значения предельных размеров земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % |
| min | max |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 4 этажа | 40 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) |  |  |  |  |  |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | 600 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | 30 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежитустановлению |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | 30 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 50 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | 900 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 40 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 50 |
| Магазины (4.4) | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | не подлежитустановлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Туристическое обслуживание (5.2.1) |  |  |  |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | не подлежит установлению |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | не подлежит установлению |
| Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | 100 | 1000 | 3 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Отдых (рекреация) (5.0) | не подлежит установлению | 5 | не подлежит установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) |  |  |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Служебные гаражи (4.9) | 60 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |

Статья 29. Ж-5. Зона перспективного градостроительного развития.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значения предельных размеров земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % |
| min | max |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 900 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 4 этажа | 40 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) |  |  |  |  |  |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | 600 | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | 30 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежитустановлению |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | 30 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 50 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | 900 | не подлежит установлению | 3 | 4 этажа | 40 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | 200 | не подлежит установлению | 3 | 3 этажа | 50 |
| Магазины (4.4) | не подлежит установлению | 5;от красной линии улиц – 5;от красной линии проездов - 3 | 3 этажа | не подлежит установлению |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | не подлежитустановлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | не подлежит установлению |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | не подлежит установлению |
| Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | 100 | 1000 | 3 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Отдых (рекреация) (5.0) | не подлежит установлению | 5 | не подлежит установлению |
| Общественное питание (4.6) |  |  |  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Служебные гаражи (4.9) | 60 | не подлежит установлению | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 0,2; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 1 | 1 этаж | при площади земельного участка менее или равно 100 кв.м. – 80; при площади земельного участка более 100 кв.м. - 50 |

Статья 20. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в границах территорий:

1) Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства.

Требования к объёмно-пространственным характеристикам жилых зданий.

1. При формировании фасадных и объёмно-планировочных решений жилых зданий должны учитываться характер и структура окружающей застройки.

Также при проектировании должны быть приняты во внимание общепринятые приёмы архитектурно-художественной композиции объёмно-пространственного построения зданий: симметрия-асимметрия, геометрическое подобие, сомасштабность.

2. Форма жилого здания формируется с учётом конфигурации земельного участка, входящего в состав жилой группы, квартала и зависит от типа застройки квартала. Квартал застройки может иметь различную планировочную структуру.

3. Между длинными сторонами жилых домов следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых домов высотой не более трех этажей - не менее 15 м; высотой четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами указанных жилых домов с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции жилых домов указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении условия непросматриваемости жилых помещений, в том числе комнат, кухонь, ванных комнат, из окна в окно.

Высота жилых помещений должна быть не менее 2,65 м.

4. На первых этажах жилых зданий могут размещаться встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения. Входы в указанные помещения должны быть размещены с наружной стороны здания со стороны улично-дорожной сети квартала.

5. При проектировании входных групп необходимо предусматривать индивидуализацию - разделение по функциональному назначению входных групп для жильцов, посетителей и работников, встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также технических, эвакуационных выходов.

6. При проектировании входных групп в жилые помещения, а также во встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, должны быть обеспечены условия доступа для маломобильных групп населения путём создания безбарьерной среды.

7. Высота помещений во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения первого этажа должна быть не менее 4,2 м от нулевой отметки первого этажа до уровня пола второго этажа.

8. Архитектурно - градостроительный облик жилого здания должен соответствовать его назначению.

9. Жилая застройка должна быть обеспечена необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, площадками благоустройства общего пользования, автомобильными стоянками.

10. Площадки благоустройства, пешеходные дорожки внутридворовой территории, входные группы в жилые помещения и помещения общественно-делового назначения должны быть связаны непрерывными пешеходными путями, должны располагаться в плоскостях, не имеющих ступеней.

11. При проектировании улично-дорожной сети должны быть предусмотрены буферные зелёные зоны между тротуарами и проезжей частью улиц.

12. В отделке входных дверей в жилую часть и часть, где располагаются встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции.

Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов нежилого назначения.

1. Объёмно-пространственная структура зданий объектов нежилого назначения должна формироваться с учётом функционального назначения объекта, характера и структуры окружающей застройки.

При проектировании должны быть приняты во внимание общепринятые приёмы архитектурно-художественной композиции объёмно пространственного построения зданий: симметрия-асимметрия, геометрическое подобие, сомасштабность.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) должная составлять не менее 60 %.

2. При проектировании входных групп необходимо предусматривать индивидуализацию - разделение по функциональному назначению входных групп главного входа, других входов в здание, в том числе технических и эвакуационных выходов.

3. Входные группы в помещения зданий нежилого назначения должны быть обеспечены условиями доступа для маломобильных групп населения путём создания безбарьерной среды, обеспечения единого уровня отметок пола этажа, отсутствия ступеней.

4. В отделке входных дверей главного и второстепенных входов, за исключением входов в технические помещения, необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции, оборудование для освещения.

5. Окна, двери и витражи должны быть безопасными, удобными, иметь оптимальную конфигурацию, обеспечивать возможность проветривания.

Запрещено использование тонировки путём наклеивания на поверхность стёкол плёнки.

6. В отделке главного входа необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции.

7. При формировании архитектурно-художественного облика объекта на фасаде здания должно быть определено место для размещения вывески с названием объекта. Особенно данное требование относится к таким объектам, как магазины, торговые центры, рынки, деловые центры, имеющие одно общее название.

2) Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам.

1. Для создания архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства могут применяться различные архитектурные стили, при условии обеспечения стилевого единства окружающей застройки, достигаемого путём сочетания форм, материалов, цветового решения и характера размещения всех деталей и элементов здания.

2. Должно быть обеспечено разнообразие пластики фасадов.

3. Не допускается формировать глухие фасады здания, выходящие на территории общего пользования.

3) Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

1. Требования к применению конкретных цветов и оттенков для отделки фасадов с указанием палитры не устанавливаются.

2. При разработке цветовых решений фасадов объектов капитального строительства необходимо:

1) учитывать тип и цвет окружающей застройки;

2) отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам;

3) исключить случайное использование цветов, создающих пестроту или монотонность.

3. Рекомендуется применять следующий принцип компоновки цветов:

1) один цвет основной (доминирующий);

2) не более двух цветов вспомогательных (дополнительных);

3) не более трёх цветов для акцента.

4. Соотношение между основным, вспомогательным и акцентным цветами принимать 50 %, 30 % и 20 %.

5. При работе с двумя палитрами соотношение между основным и акцентным цветами принимать 70 % и 30 %.

6. При разработке цвето-композиционных решений необходимо использовать следующие приёмы компоновки цвета путем выделения:

1) отдельных элементов фасада с применением акцентной палитры (балконы, лоджии, обрамления окон, дверей, входные группы и т.п.).

2) объёмно-пространственных элементов (отдельные объёмы, блок секции, пристройки и т.п.).

3) ниш и локальных выемок (локальные ниши и выемки на фасаде здания).

4) геометрии здания (цветом подчёркиваются геометрические формы здания).

5) этажей (выделение цветом отдельных этажей, групп этажей).

6) двойного фасада (разделение по цвету капитальных стен и конструкций декоративного оформления фасада).

7) торцевых стен или отдельных плоскостей фасада.

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

1. Фасады объектов капитального строительства выполняются с применением:

натурального камня;

облицовочного кирпича;

облицовочных фасадных плит;

стекла;

керамики;

архитектурного бетона;

алюминиевых композитных фасадных материалов;

искусственного камня;

фиброцемента;

железобетонные стеновые панели;

сэндвич-панели;

металлокассет.

Применение других облицовочных материалов рассматривается в каждом отдельном случае.

1.1. Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), профилированного металлического листа (профнастила, за исключением объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий), асбестоцементных листов.

1.2. При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа.

5) Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.

6) Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

1. При разработке архитектурных решений может быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог общегородского и районного значений.

Главными принципами архитектурной подсветки фасадов зданий являются определение основных архитектурно-художественных особенностей и эстетическая выразительность фасадов.

3. Требования, указанные в пункте 2 настоящей статьи не распространяются на объекты капитального строительства, предназначенные исключительно для оказания амбулаторно-поликлинического обслуживания, обеспечения внутреннего правопорядка, социального обслуживания, государственного управления, делового управления, банковской и страховой деятельности, служебных гаражей и гаражей для собственных нужд, объекты жилого назначения, строящиеся за счет привлечения средств из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, индивидуальные жилые дома.

Статья 21. Виды зон градостроительных ограничений.

1. Градостроительные ограничения – это ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений составляют:

1) зоны с особыми условиями использования территории;

2) иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством, в том числе зоны действия опасных природных или техногенных процессов, зоны действия публичных сервитутов, территории памятников истории и культуры и т. д.

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.