

## **Правила землепользования и застройки города Кольчугино**

Преамбула

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Статья 3. Застройщики

Глава 2. Порядок применения правил и внесение изменений в них

Статья 4. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 6. О подготовке документации по планировке территории

Статья 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Глава 3. Разрешение на использование земельных участков

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

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

Статья 10. Строительный контроль и государственный строительный надзор

Глава 4. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты.

Статья 11. Карта градостроительного зонирования

Статья 12. Порядок применения градостроительных регламентов

Статья 13. Жилые зоны

Статья 14. Зоны общественно-деловых центров

Статья 15. Природно-рекреационные зоны

Статья 16. Производственно - коммунальные зоны

Статья 17. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Статья 18. Зоны прочих территорий

Статья 19. Зоны специального назначения

Статья 20. Общий режим градостроительной деятельности в границах охранной зоны памятника (Градостроительный регламент)

Статья 21. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Статья 22. Вступление в силу настоящих Правил

## Преамбула

Правила землепользования и застройки города Кольчугино (далее также - Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Город Кольчугино», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Владимирской области и города Кольчугино.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Кольчугино.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Кольчугино - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Кольчугино, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города Кольчугино;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защиты прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области использования застроенных и освоения незастроенных земельных участков.

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории города Кольчугино в целях определения территориальных зон и установления для них градостроительных регламентов.

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается решением Совета народных депутатов города Кольчугино и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты и порядок применения такого документа, и порядок внесения в него изменений.

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и т.п.

**Индивидуальное жилищное строительство** - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

**Строительные намерения заявителя** - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

**Планировка территории** - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

**Технические условия** - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения его границ (документально и на местности), разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Документация по планировке территории** - проекты планировки территорий, проекты межевания территорий, градостроительные планы земельных участков.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие или планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

### Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.  
2. Администрация муниципального образования «Город Кольчугино» (далее Администрация) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через:

- публикацию Правил в местных средствах информации и на официальном сайте в сети Интернет;
- издание их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
- создание условий для ознакомления с Правилами в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства

органе местного самоуправления;

- предоставление Правил в библиотеки города Кольчугино.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Владимирской области, города Кольчугино и настоящими правилами.

### **Статья 3. Застройщики**

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

2. Земельные участки могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт недвижимого объекта.

3. Застройщик имеет право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих ему земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Администрацией об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщик обязан:

- соблюдать требования градостроительных регламентов и местных градостроительных норм;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления и разрешенным использованием;

- безвозмездно передавать в Администрацию, один экземпляр материалов инженерных изысканий, межевания и проектной документации (возможно заверенные копии), в течение 10 дней после получения разрешения на строительство;

- при использовании внутриквартальных дорог в качестве подъездных путей к стройплощадке, восстанавливать нарушенное благоустройство за счет собственных средств;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

## **Глава 2. Порядок применения Правил и внесение изменений в них**

### **Статья 4. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.**

1. Предоставление и покупка земель, оформление и переоформление прав на земельные участки на территории муниципального образования «Город Кольчугино» регулируются специальными положениями (порядками), утверждаемыми Советом народных депутатов.

2. Вопросы в области землепользования и застройки регулируются актами исполнительного и законодательного органами местного самоуправления.

2.1. К полномочиям Совета народных депутатов муниципального образования «Город Кольчугино» в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана города и внесение изменений в него;

- утверждение правил землепользования и застройки, внесение изменений в них;

- утверждение местных градостроительных норм;

- утверждение проектов планировки территорий.

2.2. К полномочиям Администрации относятся:

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие решения о выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства и ввод их в эксплуатацию.

- обеспечение разработки документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- утверждение проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков;

- другие вопросы освоения земельных участков, указанные в п.п. 2.1 и 2.2 настоящей статьи.

2.3. Комиссия по землепользованию и застройке города Кольчугино (далее также - Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии по землепользованию и застройке, утверждаемым постановлением главы администрации города Кольчугино. Комиссия является консультативным органом при главе администрации города Кольчугино.

### **Статья 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Разрешенное использование земельных участков может быть основным, условно разрешенным и вспомогательным.

2. Для каждой территориальной зоны устанавливаются все виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом для зоны, в которой

находится земельный участок (объект) при условии соблюдения технических регламентов.

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

5. На условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства оформляется разрешение в следующем порядке:

5.1. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке. В заявлении указываются основные параметры планируемого объекта (материал стен, этажность, площадь застройки и т.д.).

5.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил.

5.3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, Комиссия осуществляет в течение 10 дней подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации города Кольчугино.

5.4. На основании рекомендаций комиссии глава администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

6.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться в Комиссию для получения разрешения на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Заявление на получение такого разрешения должно содержать обоснование необходимости.

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

6.3. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил.

6.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет в течение 10 дней подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации города Кольчугино.

6.5. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии 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.

6.6. 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.

7. В случаях, указанных в пунктах 4, 5, 6 настоящей статьи до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта застройщик:

7.1. Выполняет инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции согласно ст. 47 Градостроительного кодекса РФ.

7.2. Осуществляет архитектурно-строительное проектирование в объемах и случаях, предусмотренных ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

7.3. В случаях указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса РФ проводит государственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий.

7.4. Оформляет разрешение на строительство на объекты, указанные в ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

7.5. Осуществляет строительство (реконструкцию) согласно ст. 52 Градостроительного кодекса РФ.

7.6. После завершения строительства до начала эксплуатации объекта оформляет разрешение на ввод объекта в эксплуатацию согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

8. Для получения разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию застройщик подает заявление в Администрацию с документами, указанными в ст. 51, 52 Градостроительного кодекса РФ.

## **Статья 6. О подготовке документации по планировке территории.**

1. Документация по планировке территорий муниципального образования «Город Кольчугино» (далее документация по планировке) осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства земельным участкам.

2. К документации по планировке относятся:

2.1. Проект планировки территории;

2.2. Проект межевания;

2.3. Градостроительный план.

Состав документации по планировке определяется ст. 42, 43, 44 Градостроительного кодекса РФ.

3. Документация по планировке выполняется на основании генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов с учетом границ охраняемых территорий и зон с особыми условиями использования земель.

4.Инициаторами разработки документации по планировке могут быть органы местного самоуправления, юридические и физические лица.

5.Документация по планировке может разрабатываться за счет бюджетных средств.

6.Проекты планировки территорий утверждаются решением Совета народных депутатов. Проекты межевания территорий и градостроительные планы утверждаются постановлением главы администрации.

7.Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. На подготовку градостроительного плана заказ не требуется.

8.Проекты планировки территорий после их утверждения подлежат публикации на официальном сайте сети Интернет.

9.Публичные слушания по проекту планировки проводятся в порядке, указанном в статье 7 настоящих правил.

10.Градостроительные планы земельных участков, как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц только в отношении земельных участков, по которым установлены границы в натуре (проведено межевание).

11.Документация по планировке территории может быть оспорена заинтересованными лицами в судебном порядке.

12.Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией.

12.1.Решение о подготовке документации по планировке территории (кроме изготовления градостроительных планов) принимается главой администрации города по инициативе органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, а также в целях реализации Генерального плана города. Подготовка градостроительных планов осуществляется Администрацией на основании заявлений.

12.2.Решения о подготовке проектов планировки и землеустройства территории подлежат опубликованию в установленном порядке для публикации актов местного самоуправления.

12.3.Администрация осуществляет проверку документации по планировке территории и обеспечивает проведение публичных слушаний согласно статьи 7 настоящих Правил.

12.4.Глава администрации города с учетом результатов публичных слушаний в течение 15 дней принимает решение о возможности утверждения документов по принятию или отклонению для доработки.

12.5.В случае отклонения, Администрация обеспечивает доработку документации и передает ее главе для принятия решения о возможности утверждения.

12.6.Проектная документация с решением главы администрации города о возможности ее утверждения направляется в городской Совет народных депутатов.

12.7.Проекты планировки и землеустройства после утверждения решением Совета народных депутатов, публикуются в установленном порядке для публикации актов местного самоуправления.

#### **Статья 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.**

1.Публичные слушания проводятся по:

- проекту Генплана города и внесенных изменений в него;
- документации по планировке территории и внесению изменений в них, за исключением градостроительных планов земельных участков, выполняемых как отдельные документы;
- предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проекту изменений в Правила землепользования и застройки;

2.Решение о проведении публичных слушаний принимает глава администрации города.

3.Публичные слушания проводятся Комиссией. Решение, указанное в п. 2 Настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- место и срок проведения экспозиции;
- председательствующий на публичных слушаниях;
- секретарь публичных слушаний.

Постановление главы администрации города Кольчугино о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению, на официальном сайте сети Интернет.

4.Продолжительность публичных слушаний:

-при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

-при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения города Кольчугино - от одного до трех месяцев с момента опубликования постановления о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

-при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки - от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

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

земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

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

7. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации города Кольчугино решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов - формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч. 1 настоящей

статьи);

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.16 настоящей статьи;

- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст. 12 настоящих Правил.

15.Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель).

### **Глава 3. Разрешение на использование земельных участков.**

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

1.Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

2.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил.

3.На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия, в течение 10 дней, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, главе администрации города Кольчугино.

4.На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещено на официальном сайте города Кольчугино в сети "Интернет".

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

#### **Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на обращение за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3.Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил.

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

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

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

#### **Статья 10. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1.В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2.Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3.Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

### **Глава 4. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты**

#### **Статья 11. Карта градостроительного зонирования**

1.Зонирование произведено в соответствии с учетом решений Генерального плана города Кольчугино, на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей города.

2. Вся территория муниципального образования города Кольчугино подразделяется на участки (зоны), в пределах которых устанавливаются определенные градостроительные регламенты.

3. Границы зон закрепляются на Карте зонирования.

3.1. Карта зонирования - схема, показывающая расположение зон и подзон в пределах территории города, их границы и кодировку и являющаяся неотъемлемой частью настоящих Правил.

3.2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

3.2.1. осям проездов, дорог, улиц;

3.2.2. красным линиям;

3.2.3. границам или осям полос отвода линий коммуникаций;

3.2.4. по границам административно-территориальных единиц - кадастровым массивам и кадастровым кварталам;

3.2.5 по иным элементам.

3.3. Карту зонирования следует рассматривать в совокупности с картами планировочных ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Владимирской области.

3.4. Разработка карты и внесение в неё изменений осуществляется в порядке, определённом настоящими Правилами.

3.5. Каждая зона обозначена в списке и на карте зонирования буквенно-цифровым кодом, на основе инвентаризации земель по кадастровым районам и кварталам.

Перечень территориальных зон

<b>Жилые зоны</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона усадебной застройки с участками до 15000 м <sup>2</sup>
<b>Ж-2</b>	Зона малоэтажной застройки (2-4 этажа) без участков
<b>Ж-3</b>	Зона блокированной застройки
<b>Ж-4</b>	Зона многоэтажной жилой застройки (5 этажей и более)
<b>Зоны общественно-деловых центров</b>	
<b>О-1</b>	Зона объектов общественно-делового назначения
<b>О-2</b>	Зона объектов детских дошкольных и общеобразовательных учреждений обслуживания
<b>О-3</b>	Зона объектов здравоохранения
<b>О-4</b>	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения
<b>Производственные зоны</b>	
<b>П-1</b>	Зона предприятий II - III класса вредности
<b>П-2</b>	Зона предприятий IV класса вредности
<b>Природно-рекреационные зоны</b>	
<b>Р-1</b>	Зона активного отдыха (парки, скверы, бульвары)
<b>Р-2</b>	Зона пассивного отдыха (леса, лесопарки, водоемы)
<b>Р-3</b>	Зона городских лесов (леса I группы)
<b>Зона транспортной и инженерной инфраструктуры</b>	
<b>Тр-1</b>	Зона полосы отвода ивановской железной дороги и подъездных железнодорожных путей
<b>И-1</b>	Зона сооружений инженерной инфраструктуры
<b>И-2</b>	Зона инженерной коммуникации
<b>Зона прочих территорий</b>	
<b>Пр-1</b>	Санитарно-защитные зоны предприятий
<b>Пр-2</b>	Зона охраняемого ландшафта и историко-культурного комплекса
<b>Пр-3</b>	Зона сельскохозяйственного использования
<b>Пр-4</b>	Зона коммунально-складских территорий
<b>Зона специального назначения</b>	
<b>С-1</b>	Зона кладбищ
<b>С-2</b>	зона водозаборных и иных технических сооружений
<b>С-3</b>	Зона очистных сооружений

## Статья 12. Порядок применения градостроительных регламентов

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

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

3.2. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3.3.занятые линейными объектами;

3.4.предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Владимирской области или уполномоченными органами местного самоуправления города Кольчугино в соответствии с федеральными законами.

5.Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

6.Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7.В случае, если использование указанных в части 5 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 в соответствии с Федеральными законами РФ.

### **Статья 13. Жилые зоны**

В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать:

-специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

-специализированные рыбные магазины; склады любого назначения оптовой торговли;

-все магазины с режимом функционирования после 22 часов;

-предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м<sup>2</sup>); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

-предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м<sup>2</sup> и с музыкальным сопровождением;

-прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

-автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>;

-общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

-производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);

-зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов;

-дневные стационарные диспансеров и стационары частных клиник;

-травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

-дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма;

-отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

-рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

### **1. Ж – 1 Зона усадебной застройки до 1000 м<sup>2</sup>**

Предназначена для размещения усадебных жилых домов на одну семью малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками площадью в среднем 10 соток (разрешённое выделение земельных участков до 25 соток).

Удельный вес озеленённых территорий - не менее 65%.

#### **1.1.Основные виды разрешённого использования**

-отдельно стоящие 1-3 этажные жилые дома на одну семью с придомовыми участками;

-дворовые постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм;

-постройки для содержания мелких животных;

-индивидуальные гаражи на придомовом участке до 3 автомашин;

-встроенный в жилой дом гараж на 1-2 автомашины;

-надворные туалеты;

-индивидуальные бани.

#### **1.2.Вспомогательные виды разрешённого использования**

-детские дошкольные учреждения;

-школы общеобразовательные;

-амбулаторно-поликлинические учреждения;

-отделения, участковые пункты милиции;

-детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

-магазины (торговой площадью до 40 м<sup>2</sup>)

-киоски, павильоны, временные объекты.

#### **1.3. Условно разрешённые виды использования**

-специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- гостиницы;
  - аптеки;
  - кафе, бары;
  - предприятия общественного питания;
  - встроенно-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности;
- В зоне усадебной застройки содержание скота и птицы допускается лишь при размере земельного участка не менее

0,1 га.

#### 1.4.Параметры

-Минимальная площадь участка:

- а. Для жилых домов усадебного типа - 1000 м<sup>2</sup>;
- б. Для жилых домов коттеджного типа 600 - 800 м<sup>2</sup>;
- в. Для блокированных домов 300- 400 м<sup>2</sup>.

-Расстояние между фронтальной границей и основным строением:

- а. в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;
- б. на вновь предоставленных участках - 5 м.

-Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- а. от границ соседнего участка до основного строения — 3 м;
- б. хозяйственных и прочих строений - 1 м;
- в. отдельно стоящего гаража - 1 м.

г. от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП 30-102-99\*, санитарными правилами содержания населенных мест (№42-128-4690-88 САНПИН).

#### 1.5.Примечание

-Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий;

-допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а

также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

-Коэффициент использования территории:

Для жилых домов усадебного типа - не более 0,67.

Для жилых домов коттеджного типа — не более 1.5.

-Высота зданий:

а. для всех основных строений количество надземных этажей - до двух, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 9.6 м; до конька скатной кровли - не более 13.6м.

б. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,5 м; до конька скатной кровли - не более 7 м, а до низа кровли - 3,5м.

-Высота ворот гаража - не более 3,0 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

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

## 2. Ж- 2. Зона застройки средней этажности (2-4 этажа)

Предназначена для размещения 2-4-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков. Высота шпилей, башен, флагштоков не ограничена.

Площадь озеленённой территории квартала жилой зоны должна составлять не менее 40% площади территории квартала.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

-отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве не менее 3 метров.

-несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

#### 2.1. Основные виды разрешённого использования

-многоквартирные жилые дома 2-4 эт.;

-отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции зоны, общей площадью от 3% до 15% от территории планировочной единицы данной зоны:

- детские сады;
- общеобразовательные школы;
- внешкольные учреждения;
- спортивные плоскостные сооружения;
- аптеки;
- магазины товаров первой необходимости;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- парикмахерские;
- иные подобные объекты обслуживания;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты);

-отделения, участковые пункты милиции.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в

высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

## **2.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

(на площади до 15% территории планировочной единицы данной зоны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории):

- объекты социального назначения;
- кафе, бары (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 23.00);
- клубы (залы встреч и собраний);
- видеосалоны (до 50 посадочных мест);
- библиотеки;
- поликлиники;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- мастерские мелкосрочного ремонта и бытовой техники;
- бани;
- ателье;
- пункты проката;
- инженерно-технические объекты, обслуживающие жилую зону;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки для сбора мусора.

## **2.3. Условно разрешённые виды использования**

- многоквартирные жилые дома 5 эт.;
- офисы, конторы организаций;
- предприятия общественного питания;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- гостиницы;
- гаражи-стоянки подземные, встроенные;
- оздоровительные центры;
- спортзалы с бассейнами или без них;
- бассейны;
- культовые сооружения;
- социальные центры
- АЗС
- гаражи боксового типа для инвалидов;
- площадки для выгула собак;

## **2.4. Параметры:**

- Минимальная площадь земельного участка отдельно стоящего дома - 600 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).
- Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома - 75.2 м<sup>2</sup> включая площадь застройки, без площади застройки - 30 м<sup>2</sup>.
- Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19.3 м<sup>2</sup> на 1 человека.
- Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:
  - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;
  - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража- 1м. от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 30-102-99\* (прил. 1), Санитарными правилами содержания территории населенных мест №42-128-4690-88 САНПИН.

## **3. Ж-3. Зона блокированной застройки с придомовыми участками**

Предназначена для размещения односемейных блокированных домов малой этажности (1-3 этажа) с придомовыми участками площадью 4 сотки и жилых домов коттеджного типа.

Удельный вес озеленённых территорий - не менее 65%.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- ограждения земельных участков должны быть не выше 2 метров, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 3 метров;
- на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и не более 2 м, допускается установка сплошных ограждений по согласованию с соседями;

### **3.1. Основные виды разрешённого использования**

- жилые дома коттеджного типа;
- блокированные односемейные дома;
- дворовые постройки;
- постройки для содержания мелких животных;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке до 2 автомашин;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 автомашины;
- надворные туалеты;
- индивидуальные бани;

### **3.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- киоски, павильоны, временные объекты.

### **3.3. Условно разрешённые виды использования**

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- гостиницы;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- встроено-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности.

### **3.4. Параметры:**

-Минимальная площадь участка:

- для жилых домов усадебного типа- 1000 м<sup>2</sup>;
- для жилых домов коттеджного типа 600 - 800 м<sup>2</sup>;
- для блокированных домов 300- 400 м<sup>2</sup>.

Расстояние между фронтальной границей и основным строением:

В существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;

На вновь предоставленных участках - 5 м.

Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до основного строения - 3 м;

хозяйственных и прочих строений - 1 м;

отдельно стоящего гаража - 1 м;

от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП 30-102-99\*, санитарными правилами содержания населенных мест (№42-128-4690-88 САНПИН).

### **3.5.Примечание:**

1.Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий.

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

3.Коэффициент использования территории:

Для жилых домов усадебного типа - не более 0,67

Для жилых домов коттеджного типа - не более 0,50.

4.Высота зданий:

4.1.Для всех основных строений количество надземных этажей-до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли-не более 9,6 м; до конька скатной кровли-не более 13,6 м.

4.2.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 3,5 м; до конька скатной кровли - не более 7 м; до низа кровли-3,5 м.

4.3.Высота ворот гаражей - не более 3,0 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

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

## **4. Ж - 4. Зона многоэтажной жилой застройки (5-9 этажей).**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 до 9 этажей (с обязательным условием понижения этажности к границе с малоэтажной застройкой до 5 этажей).

Планировочные и нормативные требования к размещению:

-отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве - не менее 3 метров.

-несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

### **4.1.Основные виды разрешённого использования**

-многоквартирные жилые дома (5-9 эт.);

-учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

-встроено-пристроенные объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты общей площадью не более 100 м<sup>2</sup>);

-детские дошкольные учреждения;

-школы общеобразовательные;

-отделения, участковые пункты милиции;

-аптеки;

-детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

-пункты оказания первой медицинской помощи.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование и перепланировка квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией и Жилищным кодексом РФ. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улиц.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

### **4.2.Вспомогательные виды разрешённого использования**

-многоквартирные жилые дома 3-4 эт.

-учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;

-физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры);

-магазины продовольственных и промышленных товаров;

-открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- объекты бытового обслуживания (ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье);
- библиотеки;
- социальные центры;
- площадки для сбора мусора;
- гаражи, встроенные в жилые дома и пристроенные к ним;
- жилищно-эксплуатационные службы (встроенные);
- аварийно-диспетчерские службы (встроенные);
- музеи (встроенные);
- видеосалоны (до 50 посадочных мест);
- кафе, закусочные, бары, рестораны (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 22.00);
- многоэтажные гаражи и стоянки;
- киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты.

#### **4.3. Условно разрешённые виды использования:**

- блокированные жилые дома 2-3 эт.;
- офисы, конторы организаций;
- информационные центры;
- центры обслуживания туристов;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- бани;
- бассейны;
- дома ребёнка;
- гостиницы;
- конфессиональные объекты;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы;
- гаражи боксового типа для инвалидов;
- площадки для выгула собак;
- АЗС

#### **4.4. Параметры:**

- Минимальная площадь участка жилого многоквартирного дома из расчета 11,7 м<sup>2</sup> на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 17,3 м<sup>2</sup> на 1 человека в проектируемой застройке.
- Коэффициент использования территорий: при уплотнении застройки - 1,04; в проектируемой застройке - 1,54.
- Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что вход для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно места.
- Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей - 4-12; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

### **Статья 14. Зоны общественно-деловых центров**

#### **1. О-1. Зона объектов общественно-делового назначения**

##### **1.1. Основные виды разрешённого использования:**

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- кредитно-финансовые учреждения;
- юридические органы;
- центральные предприятия связи;
- проектные организации;
- офисы и представительства;
- многоквартирные здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- гостиницы;
- магазины;
- рестораны, кафе, бары;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, туристические агентства, менеджерские услуги;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и прочие);

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- жилые здания разных типов;
- здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- объекты бытового обслуживания (ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье);
- жилищно-эксплуатационные службы;
- аварийно-диспетчерские службы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые, подземные и полу подземные);
- общественные туалеты.

##### **1.3. Условно разрешённые виды использования**

- временные торговые объекты;

-залы аттракционов и игровых автоматов.

## **Статья 15. Природно-рекреационные зоны**

### **1. Р-1. Зона активного отдыха**

#### **1.1.Основные виды разрешённого использования**

- универсальные спортивные комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пляжи;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- зимние сады;
- садово-парковые комплексы;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- некапитальные строения предприятий для общественного питания;
- аквапарки;
- аттракционы;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- детские площадки, площадки для отдыха.

#### **1.2.Вспомогательные виды разрешённого использования**

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные);
- медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты).

#### **1.3.Условно разрешённые виды использования**

- временные торговые объекты;
- торгово-выставочные комплексы;
- крупные торговые комплексы;
- кинотеатры, видео салоны.

#### **1.4.Параметры**

Баланс территории

Территории	Использование, %
Зеленые насаждения	65-75
Аллеи и дороги	10-15
Площади	8-12
Сооружения	5-7

### **2. Р-2. Зона пассивного отдыха**

(лесопарковая территория, включающая леса, лесопарки, водоемы, охраняемые ландшафты и прочее)

#### **2.1.Основные виды разрешённого использования**

- охраняемые ландшафты;
- парки;
- лесопарки;
- водоёмы;
- садово-парковые комплексы;
- зимние сады, оранжереи;
- спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах;
- ботанические сады;
- озеленение оврагов;
- оранжереи, питомники;
- пляжи;
- места для пикников и костров.

#### **2.2.Вспомогательные виды разрешённого использования**

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- сезонные обслуживающие объекты;
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- мемориалы;

### 2.3. Условно разрешённые виды использования

- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- учреждения здравоохранения и социальной защиты;
- санаторно-курортные учреждения;
- конфессиональные объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей и туристических автобусов открытого типа.

### 2.4. Параметры

Баланс территории

Территории	% от общей площади
Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы	93-97
Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	2-5
Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки	2

## 3. Р-3. Зона городских лесов

### 3.1. Основные виды разрешенного использования

- ведение хозяйства отвечающего категориям защиты лесов I группы;
- санитарные и лесовосстановительные рубки.

### 3.2. Показатели застроенности, озелененности ландшафтно-рекреационных зон.

Тип ландшафтно-рекреационных зон	Показатели, %		
	Застроенность	Поверх, с искус. покрытием	Озелененность
Парки с высокими рекреационными нагрузками	5-7	до 30	65
Центры отдыха и развлечений	до 15	до 50	до 25
Парки со средними и низкими рекреационными нагрузками	до 3	до 15	75-80
Лесопарки	до 2	до 5	90-95
Особо охраняемые территории и объекты	-	до 1	до 99

## Статья 16. Производственно - коммунальные зоны

Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий 1 и 2 классов, по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя - для предприятий 3, 4 и 5 классов.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

## 1. П-1. Зона предприятий П - III класса вредности

### 1.1. Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов вредности;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов вредности;
- Объекты складского назначения II-III классов вредности;
- Объекты складского назначения IV - V классов вредности;
- Оптовые базы и склады;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса;
- Магазины по реализации готовой продукции;
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения;
- Офисы и представительства;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.

### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания; Кредитно-финансовые учреждения;
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Конфессиональные объекты;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли; Рынки промышленных товаров; Крупные торговые комплексы; Торгово-выставочные комплексы; Магазины;

- Временные торговые объекты;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- Отделения, участковые пункты милиции;
- Пожарные части;
- Ветлечебницы.

### **1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Гостиницы.

## **2. П-2. Зона предприятий IV класса**

### **2.1. Основные виды разрешённого использования**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса;
- магазины по реализации готовой продукции;
- предприятия автосервиса;
- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения;
- офисы и представительства;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов вредности;
- объекты складского назначения IV - V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств.

### **2.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- спортплощадки, площадки "отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- отделения, участковые пункты милиции;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;

### **2.3. Условно разрешённые виды использования**

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

## **Статья 17. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

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

### **1. ТР-1. Полоса отвода железной дороги**

Железнодорожная линия и станция отделяются от жилой застройки города санитарно-защитной зоной, которая должна быть озеленена не менее чем на 40%. Ширина санитарно-защитной зоны рассчитывается в соответствии с санитарными правилами и нормами.

#### **1.1. Основные виды разрешённого использования**

- предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, осуществляющие эксплуатацию, содержание, строительство, реконструкцию, развитие наземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта.

#### **1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств.

#### **1.3. Условно разрешённые виды использования**

- временные торговые объекты;
- магазины;
- предприятия общественного питания.

## **2. И-1. Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры**

### **2.1. Основные виды разрешенного использования**

- устройство улиц;
- прокладка инженерных коммуникаций;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- очистные сооружения;
- АЗС;
- озеленение магистральных улиц и дорог.

### **2.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств.

### **2.3. Условно разрешённые виды использования**

- кафе;
- магазины;
- аптеки;
- мотели;
- комнаты матери и ребёнка.

## **Статья 18. Зоны прочих территорий**

### **1. Пр-1. Зона озеленения санитарно-защитных зон**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

- массивы зелёных насаждений;
- здания и сооружения небольших предприятий;
- здания административно-служебного и научно-технического назначения.

#### **1.2. Условно разрешённые виды использования**

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- пожарные депо;
- бани, прачечные;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- местные и транзитные коммуникации;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- здания торгово-коммунального назначения;
- гаражи, стоянки для общественного индивидуального транспорта;
- АЗС, станции технического обслуживания автомобилей;
- склады горюче-смазочных веществ;
- головные сооружения и магистральные сети инженерной инфраструктуры.

### **2. Пр-2. Зона охраняемого ландшафта и историко-культурного комплекса**

Зона охраняемого ландшафта- ценные ландшафты территории природного или искусственного происхождения, не вошедшие в состав охранных зон и зон регулирования застройки, расположенные в населенном пункте или вне его, влияющие на целостность исторического облика поселения или отдельного памятника.

#### **2.1. Общий режим градостроительной деятельности в границах зон охраняемого ландшафта (Градостроительный регламент).**

В границах зон охраняемого ландшафта **допускается**:

- сохранение или воссоздание естественного рельефа или водоема;
- восстановление исторического ландшафта;
- устранение искажающих ландшафт зданий, сооружений, насаждений и регулирования растительности;
- защита луговых и других береговых территорий от оползней, размыва, укрепление склонов оврагов, озеленение их, проведение необходимых природоохранных мероприятий;
- хозяйственная деятельность, если эта деятельность не наносит ущерба и искажения ландшафту, не требует возведения новых капитальных застроек;
- сенокос, выпас скота полевые и огородные работы и прочее, в соответствии с условиями режима;
- использование открытых полей и луговых пространств для эпизодических массовых празднеств и гуляний без строительства сооружений, а также лугопарков и гидропарков с соответствующими техническими мероприятиями и благоустройством, не искажающими сложившийся ландшафт.

#### **2.2. Не допускается**

-строительство новых зданий, наземных инженерных и транспортных сооружений, искажающих исторический ландшафт.

#### **2.3. Особые требования (по согласованию)**

Ведение всех научно-исследовательских, проектно-изыскательских, строительно-ремонтных и реставрационных работ, установка объектов (элементов) внешнего благоустройства допускается только по согласованию со специализированными организациями по охране памятников и комитетом природы.

#### **2.4. Параметры застройки.**

##### **а. Земельный участок.**

- Минимальная площадь любого формируемого участка объекта капитального строительства должна составлять площадь не менее зафиксированного в исторических документах;
- любой земельный участок должен иметь подъезд, проход на улицу или на другой участок, на участок земли, являющийся сервитутом и дающим право доступа на улицу;
- площадь территории, застроенной зданиями (сооружениями) в исторической зоне величина постоянная, характеризуемая охранными документами.

Территория пешеходной зоны:

- не подлежит застройке и распределению между собственниками зданий, сохранение которых будет разрешено на инвестиционных условиях;
- застроенная площадь на уровне первых этажей в сохраняемых зданиях должна быть уменьшена до габаритов тамбуров - входов на последующие этажи;
- объединение земельных участков одним собственником зданий допускается при соблюдении сервитутов (прокладка дорог, коммуникаций, соблюдения зон охраны, пешеходной зоны);
- граница любого участка устанавливается только на основании проекта межевания;
- границы земельных участков не могут пересекать границ градостроительных функциональных зон.

##### **б. Здания и сооружения.**

-Пристройка, надстройка к любому из существующих зданий с фасадом, выходящим на городскую улицу (на лицевом участке) не должна превышать высоты меньшего из примыкающих к нему зданий, видимом с улицы. Не допускается проектирование новых зданий на участках охранной зоны.

-Высота вновь строящихся зданий, сооружений, располагаемых по

линиям застройки вдоль городских улиц на незастроенных участках не должна превышать высоты меньшего из примыкающих к ним зданий-памятников. В случае если получено согласование «по специальному разрешению», в установленном порядке допускается увеличение высоты зданий, но не более высоты примыкающих к нему зданий.

-Максимальная высота зданий на территории квартала располагаемых на удалении 20 и более метров от фасадной линии застройки, не должна превышать метра до карниза и метров до конька крыши.

Реконструкцию старых домов следует производить в соответствии с охранными обязательствами.

### **3.Пр-3. Зона сельскохозяйственного использования**

#### **3.1.Основные виды разрешенного использования**

- пашни;
- сенокосы;
- пастбища;
- земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками);
- сельское хозяйство;
- дачное хозяйство;
- садоводство;
- личное подсобное хозяйство.

#### **3.2.Условно разрешённые виды использования**

- усадебная застройка.

### **4.Пр-4. Зона коммунально-складских территорий**

#### **4.1. Основные виды разрешенного использования**

- коммунальные объекты;
- складские объекты;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты транспорта;
- объекты оптовой торговли.

## **Статья 20.Зоны специального назначения**

### **1.С-1. Зона кладбищ**

#### **1.1.Основные виды разрешённого использования**

- захоронения (для действующих кладбищ);
- колумбарии (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- конфессиональные объекты;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

#### **1.2.Вспомогательные виды разрешённого использования**

- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- крематории (для действующих кладбищ);
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- парковки;
- захоронения (для закрытых кладбищ);
- временные торговые объекты.

## **Статья 21. Общий режим градостроительной деятельности в границах охранный зоны памятника (Градостроительный регламент).**

### **1.1.В границах охранный зоны памятника допускается:**

- работы, связанные с восстановлением утраченной исторической планировки, ее фрагментов, ландшафта;
- восстановление исторической застройки, ее утраченных элементов с консервацией, реставрацией, восстановлением и использованием зданий и сооружений;
- снос, вынос дисгармонирующих объектов наносящих ущерб памятнику, а в случае невозможности сноса перепрофилирование их хозяйственной деятельности;
- установка объектов (элементов) внешнего благоустройства (павильоны, киоски для мелкорозничной торговли, павильоны остановок общественного транспорта, сооружение наружной рекламы, малые архитектурные формы, знаки городской и инженерно-транспортной информации, временные сезонные сооружения), не мешающих восприятию памятника, не нарушающих ландшафт, окружающий памятники.

### **1.2.Не допускается:**

- нарушение ценной исторической планировки;
- нарушение соответствующей памятнику среды и ландшафта, окружающего памятник, возведение дисгармонирующих объектов, не соответствующих исторической среде и наносящих ущерб памятнику или мешающих его восприятию;
- возведение объектов на территории (или использование самого памятника), нарушающих чистоту воздушного бассейна, пожарную безопасность, создающих угрозу разрушения от динамических воздействий.

### **1.3.Зоны регулирования застройки**

-территории, находящиеся вокруг зон охраны памятников, необходимые для сохранения или восстановления исторической системы планировки, характера архитектурного окружения. Это зоны активного преобразования с сохранением исторически ценной планировки или ее фрагментов. Для объектов недвижимости в зонах регулирования застройки внешние параметры определяются согласно режиму зон.

## **2. Общий режим градостроительной деятельности (Градостроительный регламент).**

### **2.1. В границах зон регулирования допускается:**

- строительство новых и реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территории в рамках установленного для каждой зоны регламента;
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников, обеспечение благоприятного условия их зрительного восприятия;

-устранение диссонансов, нарушающих восприятие памятников и целостность охраняемых комплексов или ландшафта;

-при невозможности полного восстановления исторической структуры, допускается планировочными средствами выявить или подчеркнуть утраченные ее элементы (благоустройство, озеленение, пешеходные улицы, мощение и др.).

2.2. В границах зон регулирования застройки не допускается:

- строительство зданий не соответствующих проекту зон охраны;
- нарушение исторической планировки (ее сохранившихся фрагментов) и ценных элементов ландшафта;
- применение типовых проектов, нарушающих стилевое единство исторической застройки;
- нарушение благоприятных условий зрительного восприятия памятников;
- строительство новых зданий, образующих неблагоприятный фон для восприятия памятников;
- размещение инженерных сооружений, нарушающих исторический облик населенного пункта.

2.3. Особые условия:

Обязательному согласованию в органах охраны памятников подлежат:

-Градостроительная документация (генеральные планы, проекты детальной планировки, эскизные проекты застройки, соответствующие им планы зонирования территории): проекты зданий и сооружений вдоль границ территории памятников, охранных зон и зон охраняемого ландшафта, а также градостроительная и архитектурно-строительная документация важных в градостроительном отношении узлов, указанных в описании охранных зон и зон охраняемого ландшафта.

Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

Статья 23. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.