Утверждены

Решением Собрания

Невельского городского

округа

от «22» декабря 2020г. № 184

**Правила**

**землепользования и застройки**

муниципального образования

«Невельский городской округ»

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**«Невельский городской округ»**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  Муниципальный контракт  Исполнитель:  Код проекта:  Генеральный директор  Главный инженер проекта  Главный инженер | Отдел капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Невельского  городского округа  № 366-17 от 17.10.2017,  № 38-20 от 13.03.2020 г.  ООО «Инстройпроект», Ярославль  00/03-2020  В.А. Комаров  Т.В. Комарова  А.Л. Решетников |

СОДЕРЖАНИЕ

[1](#_Toc59201348)

[ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НЕВЕЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» 8](#_Toc59201349)

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 8](#_Toc59201350)

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 8](#_Toc59201351)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 8](#_Toc59201352)

[Статья 2. Правовой статус, назначение и состав Правил 13](#_Toc59201353)

[Статья 3. Градостроительное зонирование территории городского округа 15](#_Toc59201354)

[Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение 16](#_Toc59201355)

[Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 18](#_Toc59201356)

[Статья 6. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации 19](#_Toc59201357)

[Статья 7. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку 20](#_Toc59201358)

[ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 21](#_Toc59201359)

[Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил 21](#_Toc59201360)

[Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа 21](#_Toc59201361)

[Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского округа в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил 23](#_Toc59201362)

[ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 24](#_Toc59201363)

[Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 24](#_Toc59201364)

[Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид 24](#_Toc59201365)

[Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 25](#_Toc59201366)

[Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 26](#_Toc59201367)

[Статья 15. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам 27](#_Toc59201368)

[ГЛАВА 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ 27](#_Toc59201369)

[Статья 16. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 27](#_Toc59201370)

[Статья 17. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам 28](#_Toc59201371)

[ГЛАВА 5. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 29](#_Toc59201372)

[Статья 18. Назначение, виды и состав документации по планировке территории 29](#_Toc59201373)

[Статья 19. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории 31](#_Toc59201374)

[ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ИЛИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 31](#_Toc59201375)

[Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях 31](#_Toc59201376)

[Статья 21. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила 32](#_Toc59201377)

[Статья 22. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства 36](#_Toc59201378)

[Статья 23. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства 39](#_Toc59201379)

[Статья 24. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территории 42](#_Toc59201380)

[ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 43](#_Toc59201381)

[ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ 43](#_Toc59201382)

[ГЛАВА 9. ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ 43](#_Toc59201383)

[ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ 43](#_Toc59201384)

[ГЛАВА 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 43](#_Toc59201385)

[ГЛАВА 12. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА 43](#_Toc59201386)

[Статья 48. Основания для рассмотрения мэром Невельского городского округа вопроса о внесении изменений в настоящие Правила 43](#_Toc59201387)

[Статья 49. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию 44](#_Toc59201388)

[Статья 50. Порядок подготовки изменений в настоящие Правила 44](#_Toc59201389)

[Статья 51. Внесение изменений в настоящие Правила 44](#_Toc59201390)

[ГЛАВА 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ 45](#_Toc59201391)

[Статья 52. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства 45](#_Toc59201392)

[Статья 53. Ответственность за нарушение настоящих Правил 45](#_Toc59201393)

[ГЛАВА 14. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 45](#_Toc59201394)

[Статья 54. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории городского округа 45](#_Toc59201395)

[ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 45](#_Toc59201396)

[Статья 55. Карты градостроительного зонирования 45](#_Toc59201397)

[Статья 56. Карты зон с особыми условиями использования территории 46](#_Toc59201398)

[Статья 56.1. Карта зон охраны водоемов. Зоны санитарной охраны водозаборов 46](#_Toc59201399)

[Статья 56.2. Карта транспортной инфраструктуры. Санитарно-защитные зоны от техногенных источников 46](#_Toc59201400)

[Статья 56.3. Карта зон развития системы городских зеленых насаждений. Зоны территорий общего пользования 46](#_Toc59201401)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 46](#_Toc59201402)

[ГЛАВА 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 46](#_Toc59201403)

[Статья 57. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования 46](#_Toc59201404)

[Статья 58. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. 47](#_Toc59201405)

[1) Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-1) 47](#_Toc59201406)

[2) Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) 52](#_Toc59201407)

[3) Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) 57](#_Toc59201408)

[4) Зона садоводств (Ж-4) 61](#_Toc59201409)

[Статья 59. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. 64](#_Toc59201410)

[1) Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) 64](#_Toc59201411)

[2) О-2 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты. 69](#_Toc59201412)

[3) О-3 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования. 70](#_Toc59201413)

[Статья 60. РЛ - Зона природного ландшафта. 72](#_Toc59201414)

[Статья 61. Градостроительные регламенты. Производственные зоны. Зона производственно-коммунальных объектов (ПК) 72](#_Toc59201415)

[Статья 62. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны. Зона отдыха, городских парков, скверов, бульваров, лесопарков и городских лесов (Р-1) 77](#_Toc59201416)

[Статья 63. Зона спортивных комплексов и сооружений (Р-2) 81](#_Toc59201417)

[1.Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны. 81](#_Toc59201418)

[Статья 64. Градостроительные регламенты. Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т) 83](#_Toc59201419)

[Статья 65. Градостроительные регламенты. Зона объектов инженерной инфраструктуры (И) 84](#_Toc59201420)

[Статья 66. Градостроительные регламенты. Зона железнодорожного транспорта. (ТЖ) 85](#_Toc59201421)

[Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. Зона кладбищ, утилизации бытовых отходов (С) 86](#_Toc59201422)

[Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий (В) 87](#_Toc59201423)

[Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх) 88](#_Toc59201424)

[Статья 69.1 ВФ - Зона водных объектов. 90](#_Toc59201425)

[Статья 69.2 КРТ - Зона комплексного развития территории. 90](#_Toc59201426)

[ГЛАВА 16. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПРОЕКТОМ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫМИ И ВОДООХРАННЫМИ ЗОНАМИ 90](#_Toc59201427)

[Статья 70. Характеристика зон ограничений и обременений использования земель муниципального образования «Невельский городской округ» 90](#_Toc59201428)

[Статья 71. Установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон ограничений и обременений муниципального образования «Невельский городской округ» 91](#_Toc59201429)

[Статья 72. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах, включая карты зон охраны объектов культурного наследия с отображением охранных зон объектов наследия в пределах внутриквартальных пространств, в пределах уличных пространств и площадей и зон археологического культурного слоя, подлежащего охране, надзору и контролю (территории (охранные зоны) памятников археологии), и границ историко- культурно-природных территории и комплексов памятников 92](#_Toc59201430)

[Статья 73. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий 92](#_Toc59201431)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НЕВЕЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Невельский городской округ» Сахалинской области Российской Федерации (далее – настоящие Правила, правила землепользования и застройки муниципального образования «Невельский городской округ») являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования «Невельский городской округ», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Невельский городской округ», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Невельский городской округ», действующими документами территориального планирования муниципального образования «Невельский городской округ», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Невельский городской округ», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ   
И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

1.Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

1) **акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный   
в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

3) **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено при соблюдении настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, технических нормативных документов;

4) **водоохранная зона** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

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

7) **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

8) **градостроительная подготовка территорий** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии   
с [главой 7](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#гл_5#гл_5) настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления,   
в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

9) **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

10) **градостроительный план земельного участка** – информация о земельном участке, выдаваемая в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

11) **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

12) **жилой дом блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

13) **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

14) **земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены   
в соответствии с федеральными законами;

15) **землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

16) **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

17) **земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов;

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

19) **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

20) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования «Невельский городской округ»;

21) **красные линии** – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

22) **линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

23) **линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

24) **линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

25) **многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок;

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

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

28) **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

29) **объект некапитального строительства** – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования   
и выделенных для этих целей земельных участках, для обслуживания населения;

30) **основные виды разрешенного использования земельных участков   
и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять   
и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно   
к соответствующим территориальным зонам;

31) **отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отклонение от Правил)** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

32) **подрядчик** – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком   
и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

33) **правообладатели земельных участков** – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

34) **прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

35) **проект границ земельного участка** – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

36) **проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

37) **процент застройки участка** – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

38) **публичный сервитут** – сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения;

39) **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка   
и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

40) **разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами;

41) **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

42) **реконструкция** **объектов капитального строительства** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

43) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

44) **собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

47) **территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

48) **территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

49) **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

50) **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования   
к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям   
и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

51) **условно разрешенные виды использования земельных участков   
и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять   
и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно   
к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения   
в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации   
и [статьей 23](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#ст_35#ст_35) настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

52) **частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка, и лицом, требующим установления сервитута;

53) **элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы); виды элементов планировочной структуры установлены Приказом Минстроя России от 25.04.2017г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

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

2.Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Сахалинской области, муниципального образования «Невельский городской округ».

Статья 2. Правовой статус, назначение и состав Правил

1.Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации являются документом градостроительного зонирования, который вводит на территории муниципального образования «Невельский городской округ» систему регулирования землепользования   
и застройки, основанную на градостроительном зонировании – делении всей территории   
в границах муниципального образования «Невельский городской округ» на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничениям их использования.

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

1) создание условий для устойчивого развития муниципального образования «Невельский городской округ», реализации планов и программ развития городского округа, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования «Невельский городской округ»;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства   
и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения на земельные участки и объекты капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

6) обеспечение контроля за соблюдением прав физических и юридических лиц.

3.Настоящие Правила регламентируют следующие вопросы и положения в области землепользования и застройки:

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 публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в настоящие Правила;

6) иные вопросы землепользования и застройки.

4.Настоящие Правила применяются наряду с:

* техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством   
  в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Невельский городской округ» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5.Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей [I](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#ч_1#ч_1), [II](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#ч_2#ч_2), [III](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#ч_3#ч_3).

Для достижения целей введения системы регулирования землепользования   
и застройки настоящие Правила содержат:

* порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
* карты градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.

6.Обязательным приложением к Правилам землепользования и застройки 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.

7.Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа.

Статья 3. Градостроительное зонирование территории городского округа

1.В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в границах муниципального образования «Невельский городской округ» относятся к различным категориям земель.

2.Правовой режим земель муниципального образования «Невельский городской округ» определяется исходя из принадлежности к категориям земель населенных пунктов, иным категориям и видам разрешенного использования в соответствии   
с градостроительным зонированием территории муниципального образования «Невельский городской округ».

3.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации устанавливаются следующие виды территориальных зон:

* жилые;
* общественно-деловые;
* производственные зоны;
* зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
* зоны сельскохозяйственного использования;
* зоны рекреационного назначения;
* зоны специального назначения.

4.Границы территориальных зон на территории муниципального образования «Невельский городской округ» должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территории, установлены   
в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать   
с границами территориальных зон.

5.Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения   
и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1.Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории муниципального образования «Невельский городской округ», равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Невельский городской округ», независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2.Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Невельский городской округ».

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

* 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 вновь 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;
* в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах.

3.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Сахалинской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4.На картах в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны;

2) зоны с особыми условиями использования территорий.

5.На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Невельский городской округ» выделены территориальные зоны, по отношению к которым определены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

6.Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в границах муниципального образования «Невельский городской округ», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам, установленным [главой 1](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#гл_15#гл_15)6-17 настоящих Правил;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия);
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям   
  (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены   
  в зонах действия соответствующих ограничений);
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7.Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([глава 1](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#гл_15#гл_15)6 настоящих Правил) включает:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедуры публичных слушаний;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только   
  в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках [главы 1](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#гл_14#гл_14)6 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

8.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.

9.Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,   
  в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту 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;
* иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории городского округа.

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

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

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании   
и застройке

1.Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Невельского городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

* публикации настоящих Правил;
* размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет;
* создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе администрации Невельского городского округа, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в городском округе;
* обеспечения возможности представления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

2.Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые   
в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются   
в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа, ведение и состав которой определяются в соответствии с законодательством, [главой 12](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#гл_11#гл_11) настоящих Правил.

Статья 6. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1.После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3.Администрация Невельского городского округа после введения в действие настоящих Правил может принимать решение о:

1) разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана муниципального образования «Невельский городской округ» с учетом и в развитие настоящих Правил;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной   
и нереализованной документации по планировке территории в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) разработке новых проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

4.Правила «Санитарного содержания и благоустройства территории муниципального образования «Невельский городской округ»», утвержденные Решением Собрания Невельского городского округа от 16.04.2019г. № 600, действуют в пределах всех территориальных зон, установленных на территории муниципального образования «Невельский городской округ».

Правила «Санитарного содержания и благоустройства территории муниципального образования «Невельский городской округ»» устанавливают единые и обязательные   
к исполнению нормы и требования к благоустройству и санитарному содержанию территорий населенных пунктов и межселенных территорий муниципального образования «Невельский городской округ», включая территории всех форм пользования, в том числе прилегающие к границам зданий и ограждений ведомственной принадлежности и физических лиц, являющихся пользователями или владельцами земель, застройщиками, владельцами и арендаторами зданий, строений и сооружений, расположенных на территории Невельского городского округа.

Статья 7. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1.В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые   
в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского округа регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в администрацию Невельского городского округа с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции, и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
* являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;
* являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;
* осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2.К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

* возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;
* переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ   
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать землепользование   
и застройку в части применения настоящих Правил

1.В соответствии с законодательством Российской Федерации, Законом Сахалинской области от 24.09.2004г. № 541 «О наименованиях органов местного самоуправления муниципальных образований в Сахалинской области», Уставом муниципального образования «Невельский городской округ» Сахалинской области и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующими на территории муниципального образования «Невельский городской округ» к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

1) органы местного самоуправления муниципального образования «Невельский городской округ» Сахалинской области в пределах полномочий (далее – органы местного самоуправления городского округа);

2) Собрание муниципального образования «Невельский городской округ» (далее – Собрание Невельского городского округа);

3) Глава муниципального образования «Невельский городской округ» (далее – мэр Невельского городского округа);

4) Администрация муниципального образования «Невельский городской округ» (далее – администрация Невельского городского округа) в лице структурных подразделений и комиссий, уполномоченных регулировать вопросы землепользования и застройки.

2.Мэр Невельского городского округа руководит деятельностью администрации Невельского городского округа.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования   
и застройки городского округа

1.Наряду, с указанными в части 1 статьи 8 Правил, органами для обеспечения реализации настоящих Правил формируется комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при мэре Невельского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации Невельского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, Уставом муниципального образования «Невельский городской округ».

2.Комиссия:

* обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений   
  в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний или общественных обсуждений;
* проводит публичные слушания или общественные обсуждения в случаях и порядке, определенных главой 6 настоящих Правил;
* после завершения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний или общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект мэру Невельского городского округа;
* организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3.Председателем Комиссии назначается первый вице-мэр Невельского городского округа.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Невельского городского округа:

* органа администрации Невельского городского округа, уполномоченного в области градостроительной деятельности;
* органа администрации Невельского городского округа, уполномоченного в области земельных отношений и на распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
* органов администрации Невельского городского округа, уполномоченных в области экономических отношений;
* правового управления.

В состав Комиссии включаются:

* четыре депутата Собрания Невельского городского округа (по рекомендации Собрания Невельского городского округа);
* лица, представляющие общественные интересы и частные интересы физических   
  и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций.

В состав Комиссии могут также включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Сахалинской области, представители Сахалинской областной Думы.

Общая численность Комиссии определяется постановлением администрации Невельского городского округа.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарем Комиссии является сотрудник органа администрации Невельского городского округа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

4.При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

5.Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем   
и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления городского округа   
в области регулирования землепользования и застройки в части применения настоящих Правил

1.Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку территории муниципального образования «Невельский городской округ», в части применения настоящих Правил в своей деятельности тесно сотрудничают между собой и с Комиссией в рамках выполнения своих функций и обязанностей, возложенных на них действующим законодательством, Уставом муниципального образования «Невельский городской округ», положениями об учреждениях, структурных подразделениях органов местного самоуправления и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2.Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

* подготовку для мэра Невельского городского округа, Собрания Невельского городского округа, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении настоящих Правил, включающих анализ и предложения по совершенствованию Правил;
* согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;
* выдачу разрешений на строительство, выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* подготовку градостроительных планов земельных участков;
* представление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний или общественных обсуждений в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил;
* ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
* обеспечение представления заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах, и утвержденной документации по планировке территории;
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с положением об органе администрации Невельского городского округа, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

3.Иные органы администрации городского округа участвуют в работе по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний или общественных обсуждений в порядке, определенном [главой 6](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#гл_8#гл_8) настоящих Правил.

4.В муниципальном образовании «Невельский городской округ» действует Градостроительный совет муниципального образования «Невельский городской округ», являющийся постоянно действующим консультативным органом. Возглавляет вышеуказанный орган мэр Невельского городского округа.

Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии   
с положением, утверждаемым мэром Невельского городского округа.

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

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* 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 в части III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.Озелененные общественные территории – парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех зон.

4.Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности – пункты оказания первой медицинской помощи, пожарной безопасности, полиции – разрешены во всех зонах.

5.Объекты инженерной инфраструктуры (сети, котельные, насосные станции, трансформаторные подстанции, мачты связи, очистные сооружения и т.д.), осуществляющие обслуживание жилого фонда, общественных, производственных и других объектов, имеют вспомогательный вид разрешенного использования и могут размещаться во всех зонах с учетом сложившейся градостроительной ситуации, при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, обеспечивая при этом охранные зоны.

6.Территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, скверами, бульварами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации, так как территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид

1.Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Невельский городской округ», обладают физические и юридические лица в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2.Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Невельский городской округ», осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связанно с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

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

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

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

* при подготовке документации по планировке территории;
* при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
* при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2.Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяет свое действие градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил.

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 публичных слушаний или общественных обсуждений 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 или общественных обсуждений.

4.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 мэру Невельского городского округа. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

5.Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает мэр Невельского городского округа в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования «Невельский городской округ», иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет.

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

Статья 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4.Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 24 настоящих Правил.

5.Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их мэру Невельского городского округа. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

6.Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает мэр Невельского городского округа в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования «Невельский городской округ», иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет.

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 15. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам

1.Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления   
в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами   
к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2.После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков   
в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

ГЛАВА 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ

Статья 16. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1.Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Невельский городской округ» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

3.Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который не поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в главе 16 настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в главе 16 настоящих Правил, но расположены   
в санитарно-защитных зонах или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 16 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4.Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 17 настоящих Правил.

5.Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами муниципального образования «Невельский городской округ».

Статья 17. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

1.Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в частях 3, 4 статьи 16, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2.Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 16 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 16 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами   
и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению   
к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

ГЛАВА 5. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 18. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории муниципального образования «Невельский городской округ» осуществляется в целях обеспечения [устойчивого развития территорий](#sub_103), выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации осуществляется подготовка документации по планировке застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством Российской Федерации.

3.При подготовке документации по планировке территории муниципального образования «Невельский городской округ» может осуществляться разработка:

* проектов планировки территории;
* проектов межевания территории.

4.Состав и содержание документации по планировке территории муниципального образования «Невельский городской округ» определены статьями 42-44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации), с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных   
в [пункте 1](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#пп_1_п_3_ст_11#пп_1_п_3_ст_11) настоящей части необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки   
разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

Требования к материалам в составе проекта планировки установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

Красные линии разрабатываются в составе:

* плана красных линий в масштабе исходного проекта;
* разбивочного чертежа красных линий в масштабе 1:2000.

Графические материалы проекта планировки разрабатываются в масштабе 1:2000 или 1:1000.

План красных линий и разбивочный чертеж красных линий выполняется в соответствии с инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий   
в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98 (утв. Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998г. № 18-30).

6.Утратила силу.

7.Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения   
и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

б) линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты,   
а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон   
с особыми условиями использований территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

8.Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1.Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Сахалинской области, органами местного самоуправления муниципального образования «Невельский городской округ».

2.Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования «Невельский городской округ», устанавливается статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения мэра Невельского городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях.

4.Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется статьей 24 настоящих Правил с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.На основании документации по планировке территории, утвержденной мэром Невельского городского округа, Собрание Невельского городского округа вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения, установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

6.Развитие застроенных территорий в границе городского округа осуществляется   
в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.Содержание и условия заключения договора о развитии застроенной территории установлены статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8.Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор   
о развитии застроенных территорий предусматривается статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ИЛИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях

1.Публичные слушания или общественные обсуждения – форма реализации прав населения на участие в осуществлении местного самоуправления, выраженная в публичном обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения, проводимом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Невельский городской округ», Положением «Об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Невельский городской округ», утвержденное Решением Собрания Невельского городского округа от 24.07.2018г. № 508 (далее в настоящей главе Правил – Положение).

2.Организацию и проведение публичных слушаний или общественных обсуждений осуществляет Комиссия в порядке, определенном Положением.

3.На публичные слушания или общественные обсуждения по правилам землепользования и застройки выносятся:

1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) вопросы планировки и межевания территории.

4.Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в настоящие Правила определены Положением, статьей 21 настоящих Правил с учетом особенностей, установленных статьей 28, а также частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определены Положением, статьей 22 настоящих Правил с учетом особенностей, установленных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены Положением, статьей 23 настоящих Правил с учетом особенностей, установленных статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам планировки и межевания территории определены Положением, статьей 24 настоящих Правил с учетом особенностей, установленных статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 21. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила

1.Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях или общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления городского округа, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2.Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания или общественные обсуждения;

2) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов, Генерального плана муниципального образования «Невельский городской округ» перед представлением такого проекта на публичные слушания или общественные обсуждения;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний или общественных обсуждений в Комиссию;

4) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3.Комиссия:

1) до принятия решения мэра Невельского городского округа о назначении публичных слушаний или общественных обсуждений обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) на проект предложений, направляемого мэру Невельского городского округа для принятия решения о назначении публичных слушаний или общественных обсуждений.

4.Участниками публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в настоящие Правила являются жители городского округа, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в городском округе, иные заинтересованные лица.

5.В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний или общественных обсуждений по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила   
и необходимые обоснования к такому проекту;

3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6.К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, прилагается положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7.Положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

* границ городского округа;
* границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;
* границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;
* красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, зон микросейсморайонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Невельский городской округ» в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения (при их наличии);

е) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений   
в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Сахалинской области, муниципальным правовым актам;

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями – о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

8.Предметом публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 7 настоящей статьи.

9.После проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений, его опубликование и размещение на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний или общественных обсуждений;

2) подготавливает комплект документов и направляет его мэру Невельского городского округа.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений   
(в случае, когда по результатам публичных слушаний или общественных обсуждений выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его мэру Невельского городского округа (в случаях, когда по результатам публичных слушаний или общественных обсуждений не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта   
в Собрание Невельского городского округа с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний или общественных обсуждений;

б) положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в части 7 настоящей статьи;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

10.Мэр Невельского городского округа с учетом представленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Собрание Невельского городского округа;

2) об отклонении проекта.

Мэр Невельского городского округа направляет в Собрание Невельского городского округа:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов;

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

* протокола (протоколов) публичных слушаний или общественных обсуждений;
* заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений;
* положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающих материалов к нему.

Собрание Невельского городского округа по результатам рассмотрения документов, представленных мэром Невельском городского округа, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11.Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности городского округа;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа.

Статья 22. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3.Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяются частью 13 настоящей статьи.

4.Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям,   
в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5.Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно   
к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6.Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7.В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

8.В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

9.Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения   
о земельном участке и обосновывающие материалы.

10.Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

11.Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Обосновывающие материалы включают:

1) информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей), грузооборотах (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемах инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

12.Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

13.Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов, отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано   
в предоставлении разрешения, решены рационально или нерационально, т.е. о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14.Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15.После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия направляет главе городского округа следующие документы и материалы:

1) рекомендации Комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсужденное на публичных слушаниях.

16.Мэр Невельского городского округа с учетом представленных ему документов, определенных частью 15 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17.Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации,   
и размещается на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности городского округа;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа.

Статья 23. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1.Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях или общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2.Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3.Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4.Комиссия:

1) рассматривает заявления;

2) сообщает о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям или общественных обсуждений, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5.Участниками публичных слушаний или общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6.Участникам публичных слушаний или общественных обсуждений по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленным в соответствии с требованиями, определенными [частями 7](http://pzz.perm.ru/Publication/GradZone.aspx#п_7_ст_36#п_7_ст_36)-12 настоящей статьи;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленным в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7.В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов.

8.В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

9.Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10.Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 статьи 23 настоящих Правил.

11.Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия, предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) утратил силу;

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

12.Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

13.Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях или общественных обсуждений и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов, отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано   
в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально, т.е. о содержании проекта заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения главой городского округа. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако по причине несоразмерного превышения, предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14.Предметом публичных слушаний или общественных обсуждений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15.После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет мэру Невельского городского округа документы и материалы, указанные в части 15 статьи 33.

16.Мэр Невельского городского округа с учетом представленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17.Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации,   
и размещается на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности городского округа;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа.

Статья 24. Особенности организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1.Утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения мэра Невельского городского округа, производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях или общественных обсуждений.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 5.1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2.Мэр Невельского городского округа принимает решение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений и организует их проведение.

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

4.При проведении публичных слушаний или общественных обсуждений всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5.Участники публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию Невельского городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний или общественных обсуждений.

6.Срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7.Мэр Невельского городского округа с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

8.В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, мэр Невельского городского округа принимает решение об утверждении указанной документации.

9.Заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте администрации Невельского городского округа в сети Интернет.

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Утратила силу.

ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Утратила силу.

ГЛАВА 9. ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Утратила силу.

ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Утратила силу.

ГЛАВА 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Утратила силу.

ГЛАВА 12. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

Статья 48. Основания для рассмотрения мэром Невельского городского округа вопроса о внесении изменений в настоящие Правила

1.Основаниями для рассмотрения мэром Невельского городского округа вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил документам территориального планирования муниципального образования, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования изменений;

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

3) 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;

4) 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;

5) 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.

Статья 49. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию

Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Сахалинской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования «Невельский городской округ» в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

Статья 50. Порядок подготовки изменений в настоящие Правила

1.Лица, имеющие право подавать предложения по изменению настоящих Правил, подают свои предложения в Комиссию. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений.

Предложения могут относиться к формулировкам текста настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2.Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение мэру Невельского городского округа.

3.Мэр Невельского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Статья 51. Внесение изменений в настоящие Правила

1.Проект о внесении изменений в настоящие Правила выносится на публичные слушания или общественные обсуждения. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в настоящие Правила установлен главой 6 настоящих Правил.

2.После завершения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект мэру Невельского городского округа. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний или общественных обсуждений и заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

3.Заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений учитывается мэром Невельского городского округа при принятии решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки в Собрание Невельского городского округа либо об отклонении его и направлении на доработку.

ГЛАВА 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ  
ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 52. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земель в городском округе осуществляется в порядке, установленном Решением Собрания Невельского городского округа.

Статья 53. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Законом Сахалинской области от 29.03.2004г. № 490 «Об административных правонарушениях в Сахалинской области».

ГЛАВА 14. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ   
И ЗАСТРОЙКИ

Статья 54. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории городского округа

Иные вопросы землепользования и застройки на территории городского округа регулируются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Сахалинской области и муниципального образования «Невельский городской округ» в частности.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 55. Карты градостроительного зонирования

1.Карта градостроительного зонирования разработана на основании Генерального плана муниципального образования «Невельский городской округ», настоящих Правил, анализа существующей застройки.

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны;

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

2.Статьей 1-2 Закона Сахалинской области от 07.12.2009г. № 105-ЗО закреплено объединение Невельского городского поселения, Горнозаводского и Шебунинского сельских поселений в единое городское поселение. Вновь образованное поселение наделено статусом городского округа.

3.В соответствии с частью 2 настоящей статьи в состав Правил входят карты градостроительного зонирования населенных пунктов (г.Невельск, с.Горнозаводск, с.Шебунино, с.Амурское, с.Лопатино, с.Селезнево, с.Ясноморское, с.Придорожное, с.Раздольное, с.Колхозное, с.Ватутино).

Статья 56. Карты зон с особыми условиями использования территории

Утратила силу.

Статья 56.1. Карта зон охраны водоемов. Зоны санитарной охраны водозаборов

Утратила силу.

Статья 56.2. Карта транспортной инфраструктуры. Санитарно-защитные зоны от техногенных источников

Утратила силу.

Статья 56.3. Карта зон развития системы городских зеленых насаждений. Зоны территорий общего пользования

Утратила силу.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 57. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования

1.На картах градостроительного зонирования территории муниципального образования «Невельский городской округ» выделены следующие виды территориальных зон:

| **№**  **п/п** | **Кодовое  обозначение** | **Наименование зоны** |
| --- | --- | --- |
| **Жилые зоны** | | |
| 1. | Ж-1 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| 2. | Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| 3. | Ж-3 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 4. | Ж-4 | Зона садоводств |
| **Общественно-деловые зоны** | | |
| 5. | О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| 6. | О-2 | Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| 7. | О-3 | Зона объектов образования |
| **Производственные зоны** | | |
| 8. | ПК | Зона производственно-коммунальных объектов |
| **Рекреационные зоны** | | |
| 9. | Р-1 | Зона отдыха, городских парков, скверов, садов, бульваров, лесопарков и городских лесов |
| 10. | Р-2 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | |
| 11. | Т | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
|  | ТЖ | Зона железнодорожного транспорта |
| 12. | И | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
|  | **Зоны специального назначения** | |
| 13. | С | Зона кладбищ, утилизации бытовых отходов |
| **Зоны военных объектов и иных режимных территорий** | | |
| 14. | В | Зона военных объектов и иных режимных территорий |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | | |
| 15. | Сх | Зона сельскохозяйственного использования |
| **Зона природного ландшафта** | | |
| 16. | РЛ | Зона природного ландшафта |

2.Территориальные зоны, приведенные в части 1 настоящей статьи, выделены   
с учетом сложившейся планировки территории муниципального образования «Невельский городской округ», существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития.

3.Градостроительные регламенты для территориальных зон указаны в статьях 58-69 настоящих Правил.

4.Параметры комплексного благоустройства территорий, освещения, ландшафтной архитектуры, колористике (цветовое решение кровель, фасадов, элементов благоустройства), а также архитектурно-градостроительного облика, строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства подлежат обязательному согласованию с администрацией Невельского городского округа.

Статья 58. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-1)

1.Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2.Основные виды разрешенного использования:

**Среднеэтажная жилая застройка:**

* размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
* благоустройство и озеленение;
* размещение подземных гаражей и автостоянок;
* обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
* размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:**

* размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома- детские дошкольные учреждения.

**Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) – многопрофильные учреждения образования.

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание :**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) – пункты оказания первой медицинской помощи.

2.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Нестационарные торговые объекты.**

2.2.Условно разрешенные виды использования:

**Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка):**

* размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир).
* благоустройство и озеленение придомовых территорий.
* обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

**Блокированная жилая застройка:**

* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки).
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

**Социальное обслуживание**:

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).
* размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
* размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

**Общественное управление:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации- конфессиональные объекты.

**Гостиничное обслуживание:**

* размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них – учреждения социальной защиты.

**Спорт:**

* размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
* размещение спортивных баз и лагерей.

**Культурное развитие:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

**Магазины**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м – встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Бытовое обслуживание**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) – предприятия общественного питания.

**Объекты гаражного назначения**

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек – автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Обеспечение внутреннего правопорядка**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирного дома принимается из расчета – 0,002 га на одну квартиру; * для объектов образования минимальный размер земельного участка для отдельно стоящего объекта определяется в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования; * для объектов здравоохранения минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование; * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 10 этажей; * минимальное количество надземных этажей многоквартирных средне- и многоэтажных домов, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками – 3 этажа; * здания детских дошкольных учреждений, размещаемые в сейсмических районах, должны быть не выше 2 этажей, школ – не выше 3 этажей. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 60 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 70 %. |

Примечание:

а) Допускается строительство зданий высотой до 51 м (16 этажей) при устройстве несущих конструкций из монолитного железобетона.

Предельная высота зданий, строений, сооружений при строительстве зданий комплексной конструкции из кирпича, природных правильной формы бетонных камней и мелких блоков составляет 14 м (4 этажа).

Данное строительство допустимо осуществлять с соблюдением требований СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».

б) Размеры территорий жилой застройки рекомендуется определять исходя из расчетной плотности населения чел./га. Учитывая сейсмические условия Сахалинской области, расчетная плотность населения при планировке жилых районов (микрорайонов, кварталов) принимается, как правило, не более 300 чел./га.

в) Между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и более – следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 20 м, между длинными сторонами   
и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

г) Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий и сооружений по условиям обеспечения сейсмической безопасности следует принимать при высоте здания до 10 м – 3,5 м; при высоте 20 м – 5 м; при высоте 70 м – 7 м.

д) В конкретных градостроительных ситуациях, особенно при реконструкции существующей жилой застройки, а также с целью усиления архитектурной выразительности застройки рекомендуется использовать смешанную по типам застройку.

е) В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

4.В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2) Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

1.Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными   
малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2.Основные виды разрешенного использования:

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:**

* размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома- детские дошкольные учреждения.

**Блокированная жилая застройка:**

* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

**Для индивидуального жилищного строительства:**

* размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
* размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

**Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) – многопрофильные учреждения образования.

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) – пункты оказания первой медицинской помощи.

2.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Нестационарные торговые объекты.**

2.2.Условно разрешенные виды использования:

**Среднеэтажная жилая застройка:**

* размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
* благоустройство и озеленение;
* размещение подземных гаражей и автостоянок;
* обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
* размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

**Социальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
* размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
* размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

**Общественное управление:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации- конфессиональные объекты.

**Гостиничное обслуживание:**

* размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них – учреждения социальной защиты.

**Спорт:**

* размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
* размещение спортивных баз и лагерей.

**Культурное развитие**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

**Магазины**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м – встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Бытовое обслуживание**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) – предприятия общественного питания.

**Объекты гаражного назначения**

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Обеспечение внутреннего правопорядка**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер приквартирного земельного участка для многоквартирного дома в 2-4 этажа принимается из расчета – 0,002-0,010\* га на одну квартиру; * предельный минимальный размер приквартирного земельного участка для многоквартирного блокированного дома в 2-4 этажа принимается из расчета – 0,035-0,040\* га; * предельный минимальный размер приквартирного земельного участка для блокированного жилого дома в 1-3 этажа – 0,050-0,060\* га; * предельный минимальный размер приквартирного земельного участка для отдельно стоящего жилого дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа – 0,080-0,1000\* га; * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га; * для объектов образования минимальный размер земельного участка для отдельно стоящего объекта определяется в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования; * для объектов здравоохранения минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка  с соблюдением технических регламентов; * от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м; * от стволов высокорослых деревьев – 4 м; * среднерослых – 2 м; * от кустарника – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа; * здания детских дошкольных учреждений, размещаемые в сейсмических районах, должны быть не выше 2 этажей, школ – не выше 3 этажей. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для многоквартирных жилых домов и многоквартирных блокированных жилых домов малой этажности – 60 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов (1-3 этажа) с придомовыми участками – 50 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка для отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа на одну семью (1-3 этажа) с придомовыми участками – 50 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 40 %. |
| 5. | \*Указанные предельные минимальные размеры приквартирных участков принимаются в пределах интервала в зависимости от степени освоенности территории и плотности застройки | |

Примечание:

а) Предельная высота зданий, строений, сооружений при строительстве зданий комплексной конструкции из кирпича, природных правильной формы бетонных камней и мелких блоков составляет 14 м (4 этажа).

Данное строительство допустимо осуществлять с соблюдением требований   
СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».

б) Размеры территорий жилой застройки рекомендуется определять исходя из расчетной плотности населения чел./га. Учитывая сейсмические условия Сахалинской области, расчетная плотность населения при планировке жилых районов (микрорайонов, кварталов) принимается, как правило, не более 300 чел./га.

в) Между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

г) Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий и сооружений по условиям обеспечения сейсмической безопасности следует принимать при высоте здания до 10 м – 3,5 м; при высоте 20 м – 5 м.

д) В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

4.В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)

1.Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2.Основные виды разрешенного использования:

**Индивидуальное жилищное строительство:**

- возведение индивидуального жилого дома – дом пригодный для постоянного проживания, с количеством надземных этажей не более трех, не предназначенный для разделения на квартиры.

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:**

* размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

**Для ведения личного подсобного хозяйства:**

* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
* производство сельскохозяйственной продукции;
* размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;
* содержание сельскохозяйственных животных.

**Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) - многопрофильные учреждения образования.

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) - пункты оказания первой медицинской помощи.

2.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Ведение огородничества:**

* осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

**Нестационарные торговые объекты.**

2.2.Условно разрешенные виды использования:

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:**

* размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома - детские дошкольные учреждения.

**Блокированная жилая застройка:**

* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

**Общественное управление:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации- конфессиональные объекты.

**Гостиничное обслуживание:**

* размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них – учреждения социальной защиты.

**Спорт:**

* размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
* размещение спортивных баз и лагерей.

**Культурное развитие:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

**Магазины:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м – встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Бытовое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) – предприятия общественного питания.

**Объекты гаражного назначения:**

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Обеспечение внутреннего правопорядка:**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для индивидуального жилого дома – 0,06 га; * предельный максимальный размер земельного участка для индивидуального жилого дома – 1,0 га; * предельный минимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,0 га; * предельный максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,2 га; * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га; * для объектов образования минимальный размер земельного участка для отдельно стоящего объекта определяется в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования; * для объектов здравоохранения минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов; * от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м; * от стволов высокорослых деревьев – 4 м; * среднерослых – 2 м; * от кустарника – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа; * здания детских дошкольных учреждений, размещаемые в сейсмических районах, должны быть не выше 2 этажей, школ – не выше 3 этажей. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов и отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа на одну семью (1-3 этажа) с придомовыми участками – 20 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 50 %. |
| 5. | \* Указанные предельные минимальные размеры приквартирных участков принимаются в пределах интервала в зависимости от степени освоенности территории и плотности застройки | |

Примечание:

а) Размеры территорий жилой застройки рекомендуется определять исходя из расчетной плотности населения чел./га. Учитывая сейсмические условия Сахалинской области, расчетная плотность населения при планировке жилых районов (микрорайонов, кварталов) принимается, как правило, не более 300 чел./га.

б) Между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

в) Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий и сооружений по условиям обеспечения сейсмической безопасности следует принимать при высоте здания до 10 м – 3,5 м; при высоте 20 м – 5 м.

г) В конкретных градостроительных ситуациях, особенно при реконструкции существующей жилой застройки, а также с целью усиления архитектурной выразительности застройки рекомендуется использовать смешанную по типам застройку.

Д) К устройству ограждения приусадебного участка должны предъявляться следующие параметры и требования:

 со стороны улицы или проезда высота ограждения устанавливается до 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте; со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка высота ограждения устанавливается до 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. Устройство дублирующего ограждения участка на расстоянии 1 м и менее от установленной (геодезически) границы со смежным земельным участком не допускается (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке смежными домовладельцами, совладельцами).

При устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 м при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 до 100% по всей высоте (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке собственниками, совладельцами смежных квартир).

4.В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Зона садоводств (Ж-4)

1.Зона предназначена для размещения садовых участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

2.Основные виды разрешенного использования:

**Ведение садоводства:**

* Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;
* размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

**Ведение огородничества:**

* осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

**Для ведения личного подсобного хозяйства:**

* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
* производство сельскохозяйственной продукции;
* размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;
* содержание сельскохозяйственных животных.

2.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Объекты гаражного назначения** :

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Нестационарные торговые объекты.**

2.2.Условно разрешенные виды использования:

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:**

* размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

**Магазины:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м- встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Бытовое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) – предприятия общественного питания.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для ведения садоводства, ведения огородничества – 0,0 га; * предельный максимальный размер земельного участка для ведения садоводства, ведения огородничества – 0,15 га; * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка,  за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов; * от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м; * от стволов высокорослых деревьев – 4 м; * среднерослых – 2 м; * от кустарника – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * жилые строения (или дома) проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой; * предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах садовых  и дачных земельных участков – 40-50 %\*; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 40 %. |
| 5. | \* Указанный максимальный процент застройки в границах садовых и дачных земельных участков принимается в пределах интервала в зависимости от площади земельного участка | |

Примечание:

а) Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м;
* до душа, бани (сауны) – 8 м;
* от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

б) В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

в) К устройству ограждения приусадебного участка должны предъявляться следующие параметры и требования: со стороны улицы или проезда высота ограждения устанавливается до 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте;  
 со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка высота ограждения устанавливается до 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. Устройство дублирующего ограждения участка на расстоянии 1 м и менее от установленной (геодезически) границы со смежным земельным участком не допускается (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке смежными домовладельцами, совладельцами).  
 При устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 м при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 до 100% по всей высоте (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке собственниками, совладельцами смежных квартир).

4.В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 59. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

1) Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

**Общественное управление:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации- конфессиональные объекты.

**Деловое управление:**

* размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

**Гостиничное обслуживание:**

* размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них – учреждения социальной защиты.

**Спорт:**

* размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
* размещение спортивных баз и лагерей.

**Культурное развитие:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

**Магазины:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м – встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Рынки:**

* размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;
* размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

**Бытовое обслуживание**:

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) – предприятия общественного питания.

**Объекты гаражного назначения:**

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек – автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

**Обеспечение внутреннего правопорядка:**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

**Банковская и страховая деятельность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые.

**Общественное питание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

**Обеспечение научной деятельности:**

* размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов.
* **Религиозное использование:**
* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);
* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

2.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Нестационарные торговые объекты.**

2.2.Условно разрешенные виды использования:

**Среднеэтажная жилая застройка:**

* размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
* благоустройство и озеленение;
* размещение подземных гаражей и автостоянок;
* обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
* размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:**

* размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
* разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома - детские дошкольные учреждения.

**Развлечения**:

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.

**Объекты придорожного сервиса:**

* размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

**Выставочно-ярмарочная деятельность:**

* размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка  с соблюдением технических регламентов; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 10 этажей. * для иных объектов капитального строительства – не устанавливается. * минимальное количество надземных этажей – 2 этажа для всех объектов капитального строительства. |
| 4. | Допустимые параметры строительства | * минимальная общая площадь объекта капитального строительства – 200 кв. м. |
| 5. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 60 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 70-80 %. |

Примечание:

а) Допускается строительство зданий высотой до 51 м (16 этажей) при устройстве несущих конструкций из монолитного железобетона.

Предельная высота зданий, строений, сооружений при строительстве зданий комплексной конструкции из кирпича, природных правильной формы бетонных камней и мелких блоков составляет 14 м (4 этажа).

Данное строительство допустимо осуществлять с соблюдением требований СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».

б) Между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и более – следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 20 м, между длинными сторонами   
и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

в) Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий   
и сооружений по условиям обеспечения сейсмической безопасности следует принимать при высоте здания до 10 м – 3,5 м; при высоте 20 м – 5 м; при высоте 70 м – 7 м.

4.В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.При выполнении отделки фасадов зданий и сооружений юридические лица, индивидуальные предприниматели и управляющие организации обязаны обеспечить:

* применение наиболее эффективных методов, долговечных материалов, учитывающих природно-климатические условия Сахалинской области, требования по энергоэффективности и обеспечивающих создание современного архитектурного облика застройки города и высокое качество среды обитания населения;
* наличие документов от заводов производителей Российской Федерации, подтверждающих качество применяемых материалов;
* соблюдение единого архитектурно-стилевого решения в пределах одного здания, если объект встроен в это здание или пристроен к нему.

Владельцы зданий и сооружений, а также встроенных помещений общественного назначения обязаны иметь проект благоустройства прилегающей территории и проект цветового решения фасадов здания, согласованные с администрацией Невельского городского округа и утвержденные в установленном порядке.

Иные вопросы в части строительства, ремонта, отделки и оборудования (освещение зданий, размещение указателей, пристройка и ликвидация отельных частей, влияющих на внешний облик здания и др.) зданий, строений, сооружений, в том числе встроенных   
в здание либо пристроенных к зданию объектов, подлежат согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации Невельского городского округа,   
в соответствии с Правилами «Санитарного содержания и благоустройства территории муниципального образования «Невельский городской округ» (утвержденными Решением Собрания Невельского городского округа от 16.04.2019г. № 600).

2) О-2 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты.

Основные виды разрешенного использования:

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

**Стационарное медицинское обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.

**Социальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
* размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
* размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Нестационарные торговые объекты.**

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка  с соблюдением технических регламентов; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 10 этажей. * для иных объектов капитального строительства – не устанавливается. * минимальное количество надземных этажей – 2 этажа для всех объектов капитального строительства. |
| 4. | Допустимые параметры строительства | * минимальная общая площадь объекта капитального строительства – 200 кв. м. |
| 5. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 60 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 70-80 %. |

3) О-3 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования.

Основные виды разрешенного использования:

**Дошкольное, начальное и среднее общее образование:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) – многопрофильные учреждения образования.

**Среднее и высшее профессиональное образование:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Нестационарные торговые объекты.**

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка  с соблюдением технических регламентов; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 10 этажей. * для иных объектов капитального строительства – не устанавливается. * минимальное количество надземных этажей – 2 этажа для всех объектов капитального строительства. |
| 4. | Допустимые параметры строительства | * минимальная общая площадь объекта капитального строительства – 200 кв. м. |
| 5. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для многоквартирных средне- и многоэтажных домов – 60 %; * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов – 70-80 %. |

Статья 60. РЛ - Зона природного ландшафта.

Градостроительные регламенты не устанавливаются. Назначение зоны подлежит уточнению в случае изменения вида использования.

Статья 61. Градостроительные регламенты. Производственные зоны. Зона производственно-коммунальных объектов (ПК)

1.Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.Основные виды разрешенного использования:

**Производственная деятельность:**

* размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

**Недропользование:**

* осуществление геологических изысканий;
* добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;
* размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;
* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;
* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

**Тяжелая промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования.

**Автомобилестроительная промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.

**Легкая промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорофаянсовой, электронной промышленности.

**Фармацевтическая промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон.

**Пищевая промышленность:**

* размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

**Рыбоводство:**

* Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

**Нефтехимическая промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.

**Строительная промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

**Энергетика:**

* размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства.

**Атомная энергетика:**

* размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции.

**Связь:**

* размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.

**Склады:**

* размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

**Обеспечение космической деятельности:**

* размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.

**Целлюлозно-бумажная промышленность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации.

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Объекты гаражного назначения:**

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек – автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

2.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Деловое управление:**

* размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

**Общественное питание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

**Банковская и страховая деятельность:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые.

**Спорт:**

* размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
* размещение спортивных баз и лагерей.

**Обеспечение научной деятельности:**

* размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) - пункты оказания первой медицинской помощи.

**Магазины:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м – встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Рынки:**

* размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;
* размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

**Обеспечение внутреннего правопорядка:**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

2.2.Условно разрешенные виды использования:

**Гостиничное обслуживание:**

* размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

– учреждения социальной защиты.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного  участка – 0,1 га, * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок грузовых автомобилей и гаражей из расчета – 0,02 га на одно машино-место; * для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га; * площадь и размеры земельных участков для складов различного назначения рекомендуется принимать в соответствии с Приложением Г СП 42.13330.2016 ([СНиП 2.07.01-89\*](consultantplus://offline/ref=016ED73B72570A5AE3F9155601AB05EDDDB1FBF0EBA59ADD7C4A3Fq3q6F)). |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; * отступ от границ земельных участков промышленных зданий, строений, сооружений устанавливается в зависимости от степени вредного воздействия на окружающую среду таких объектов и степени пожароопасности (размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200](consultantplus://offline/ref=016ED73B72570A5AE3F90A4304AB05EDDEB6FFFAE0F4CDDF2D1F313307FC1CCE9B0DC5105E6BCF49q1qFF)). |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей – не устанавливается (примечание, п. б).\* |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной зоны. |

Примечание:

а) Для условий реконструкции размеры земельных участков для стоянок грузовых автомобилей и гаражей при соответствующем обосновании допускается уменьшать, но не более чем на 20 %.

б) Допускается строительство зданий высотой до 51 м (16 этажей) при устройстве несущих конструкций из монолитного железобетона.

Предельная высота зданий, строений, сооружений при строительстве зданий комплексной конструкции из кирпича, природных правильной формы бетонных камней и мелких блоков составляет 14 м (4 этажа).

Данное строительство допустимо осуществлять с соблюдением требований   
СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».

в) Максимальный процент застройки в границах земельного участка допускается дифференцировать в разрезе отраслей производства в соответствии с СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80\*. Генеральные планы промышленных предприятий».

г) Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать не менее 60 % территории санитарно-защитной зоны. При этом в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

При размещении опытных производств, не требующих санитарно-защитных зон шириной более 50 м, в научно-производственных зонах допускается размещать жилую застройку, формируя их по типу зон смешанной застройки.

д) На земельных участках следует, как правило, предусматривать минимально необходимое число зданий в соответствии с требованиями СП 4.13130. Производственные, вспомогательные и складские помещения следует, как правило, объединять в одно или несколько крупных зданий. Объединять пожаровзрывоопасные, пожароопасные и административно-бытовые помещения, не связанные между собой по условиям технологии, следует с учетом требований нормативных документов.

Проходные пункты следует располагать на расстоянии не более 1,5 км друг от друга. Расстояние от проходных пунктов до входов в санитарно-бытовые помещения основных цехов, как правило, не должно превышать 800 м.

Применение зданий, образующих замкнутые со всех сторон дворы, допускается только при наличии технологических или планировочных обоснований и с соблюдением следующих условий:

1) ширина двора должна быть, как правило, не менее наибольшей высоты до верха карниза зданий, образующих двор, но не менее 18 м;

2) должно быть обеспечено сквозное проветривание двора путем устройства   
в зданиях проемов шириной не менее 4 м и высотой не менее 4,5 м при возможности скопления вредных веществ.

Статья 62. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны. Зона отдыха, городских парков, скверов, бульваров, лесопарков и городских лесов (Р-1)

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

2.Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

3.Основные виды разрешенного использования:

**Отдых (рекреация):**

* обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.
* создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, приведенных ниже.

**Спорт :**

* устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
* размещение спортивных баз и лагерей.

**Природно-познавательный туризм:**

* размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;
* осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.

**Туристическое обслуживание:**

* размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей.

**Охота и рыбалка:**

* обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

**Причалы для маломерных судов:**

* размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

**Поля для гольфа или конных прогулок:**

* обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун.

**Курортная деятельность:**

* использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.

**Санаторная деятельность:**

* размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;
* обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);
* размещение лечебно-оздоровительных лагерей.

**Деятельность по особой охране и изучению природы:**

* сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады).

**Охрана природных территорий:**

* сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.

**Общее пользование водными объектами:**

* использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).

**Лесные плантации:**

* выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов.

**Заготовка лесных ресурсов:**

* заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов.

3.1.Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

**Социальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
* размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
* размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

**Религиозное использование:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);
* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

**Общественное питание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для городского парка – 1,0 га; * предельный минимальный размер земельного участка для парка в составе планировочного района – 1,0 га; * предельный минимальный размер земельного участка для сквера – 0,05 га; * предельный минимальный размер земельного участка для садов жилых районов – 0,5 га; * предельный минимальный размер территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха – 8 м (из расчета на одного посетителя); * предельный минимальный размер объектов массового кратковременного отдыха – 500 м2 (из расчета на одного посетителя) в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м2 на одного посетителя. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: * от стволов высокорослых деревьев – 4 м; * среднерослых – 2 м; * от кустарника – 1 м. |
| 3. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | для городских парков:   * 60-70% от общей площади – территории зеленых насаждений и водоемов; * 40-30% от общей площади – аллеи, дорожки, площадки отдыха, малые архитектурные формы.   для лесопарков и городских лесов:   * 95 % от общей площади – луговые пространства, территории зеленых насаждений и водоемов; * 5 % от общей площади – аллеи, дорожки, площадки отдыха, малые архитектурные формы. |

Примечание:

а) С учетом региональных особенностей в планировочной структуре жилых и общественных территорий рекомендуется выделять скверы рекомендуемым размером: от 0,15 до 2,0 га

б) Минимальное расстояние до оси дерева (кустарника) от наружных стен зданий   
и сооружений должно составлять 5,0 (1,5) м.

Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий и сооружений по условиям обеспечения сейсмической безопасности следует принимать при высоте здания до 10 м – 3,5 м; при высоте 20 м – 5 м; при высоте 70 м – 7 м.

в) Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, пионерских лагерей, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха – не менее 300 м.

Статья 63. Зона спортивных комплексов и сооружений (Р-2)

1.Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2.Основные виды разрешенного использования:

**Спорт:**

* спортивно-зрелищные сооружения;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* специальные спортивно-развлекательные сооружения;
* ЦТП, ТП, РП, иные коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

Условно разрешенные виды использования:

* организации, учреждения, управления;
* магазины;
* торгово-выставочные комплексы;
* крупные торговые комплексы;
* временные торговые объекты;
* АЗС, АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты бытового обслуживания;
* отделения, участковые пункты полиции;
* предприятия общественного питания;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые;
* подземные и полуподземные;
* многоэтажные;
* нестационарные торговые объекты.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь | * предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место; * для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, центральных тепловых пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га. |
| 2. | Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | * минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка  с соблюдением технических регламентов; * до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м. |
| 3. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | * предельное количество надземных этажей – не устанавливается (примечание, п. а)\* |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для иных объектов –  70-80 %. |

Примечание:

а) Допускается строительство зданий высотой до 51 м (16 этажей) при устройстве несущих конструкций из монолитного железобетона.

Предельная высота зданий, строений, сооружений при строительстве зданий комплексной конструкции из кирпича, природных правильной формы и бетонных камней, и мелких блоков составляет 14 м (4 этажа).

Данное строительство допустимо осуществлять с соблюдением требований   
СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».

б) Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий   
и сооружений по условиям обеспечения сейсмической безопасности следует принимать при высоте здания до 10 м – 3,5 м; при высоте 20 м – 5 м; при высоте 70 м – 7 м; при высоте 120 м – 10 м.

Статья 64. Градостроительные регламенты. Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т)

Данная зона предназначена для размещения различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ, инженерных коммуникаций, трубопроводного транспорта. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования:

**Автомобильный транспорт:**

* размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;
* оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

**Водный транспорт:**

* размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок.

**Воздушный транспорт:**

* размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.

**Объекты гаражного назначения:**

* размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

**Земельные участки (территории) общего пользования:**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Магазины:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м – встроенно-пристроенные объекты обслуживания.

**Общественное питание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

**Объекты придорожного сервиса:**

* размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

**Обслуживание автотранспорта:**

* размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т не устанавливаются.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 65. Градостроительные регламенты. Зона объектов инженерной инфраструктуры (И)

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования:

**Трубопроводный транспорт:**

* размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

**Коммунальное обслуживание:**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИС не устанавливаются и определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 17 настоящих Правил.

Статья 66. Градостроительные регламенты. Зона железнодорожного транспорта. (ТЖ)

Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций.

Основные виды разрешенного использования:

**Железнодорожный транспорт:**

* размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;
* размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ТЖ не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ТЖ не устанавливаются.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. Зона кладбищ, утилизации бытовых отходов (С)

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев, свалок, полигонов твердых и жидких бытовых отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

**Ритуальная деятельность**

* размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений- крематории (для действующих кладбищ).

**Специальная деятельность**

* размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Коммунальное обслуживание**

* размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Земельные участки (территории) общего пользования**

* размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Обслуживание автотранспорта**

* размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей.

Условно разрешенные виды использования:

**Религиозное использование**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);
* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий (В)

**1.Зона военных объектов и иных режимных территорий (В)**.

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий, которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

**Обеспечение обороны и безопасности:**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;
* размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности.

**Обеспечение вооруженных сил:**

* размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;
* обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;
* размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);
* размещение объектов, для обеспечения безопасности, которых были созданы закрытые административно-территориальные образования.

**Охрана Государственной границы Российской Федерации:**

* размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации.

**Обеспечение внутреннего правопорядка:**

* размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;
* обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
* размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

**1.** **Зона объектов сельскохозяйственного использования(Сх).**

Зона выделяется для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, используемых в целях ведения сельскохозяйственного производства, до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования:

**Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур:**

* осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.

**Овощеводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

**Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур:**

* осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.

**Садоводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

**Выращивание льна и конопли**:

* осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли.

**Научное обеспечение сельского хозяйства:**

* осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений.

**Скотоводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);
* сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

**Звероводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;
* размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;
* разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

**Птицеводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;
* размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;
* разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

**Свиноводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;
* размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;
* разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

**Пчеловодство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;
* размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;
* размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства.

**Рыбоводство:**

* осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

**Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:**

* размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

**Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках:**

* производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

**Питомники:**

* выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;
* размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

**Нестационарные торговые объекты.**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

**Обеспечение сельскохозяйственного производства:**

* размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

**Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:**

* размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

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

| **№**  **п/п** | **Наименование параметра** | **Значение, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | * предельный максимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,15 га; * предельный максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 2,0 га; |
| 2. | Предельные параметры разрешенного строительства | * в случае возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений на земельном участке для ведения огородничества, к данным объектам применяются параметры разрешенного строительства для застройки садовых участков (зона Ж-4); * в отношении зданий, строений, сооружений на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, применяются параметры разрешенного строительства для застройки индивидуальными жилыми домами, указанные в статье 65.2 настоящих Правил. |

Статья 69.1 ВФ - Зона водных объектов.

Утратила силу.

Статья 69.2 КРТ - Зона комплексного развития территории.

Утратила силу.

ГЛАВА 16. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПРОЕКТОМ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫМИ И ВОДООХРАННЫМИ ЗОНАМИ

Статья 70. Характеристика зон ограничений и обременений использования земель муниципального образования «Невельский городской округ»

1.В соответствии с законодательством Российской Федерации, Сахалинской области, нормативно-правовой базой, действующей на территории муниципального образования «Невельский городской округ», Генеральным планом муниципального образования «Невельский городской округ», настоящими Правилами выделены охранные и санитарно-защитные зоны.

2.Охранные зоны – территории с особым режимом землепользования   
и природопользования, выделяемые вокруг особо ценных объектов, водных объектов, объектов историко-культурного и исторического наследия в целях их охраны и защиты от неблагоприятных антропогенных воздействий.

3.В соответствии с особенностями территории городского округа в его пределах были установлены следующие виды охранных зон:

* водоохранная зона, в пределах данной зоны установлена прибрежная защитная полоса, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной   
  и иной деятельности, приведенные в части II настоящих Правил;
* охранная зона объектов культурного наследия.

4.Санитарно-защитные зоны – территории, с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитные зоны являются защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

5.На основании данных о наличии вредного воздействия объектов на прилегающую территорию городского округа были установлены следующие виды санитарно-защитных зон:

* санитарно-защитная зона от железнодорожных путей;
* санитарно-защитные зоны от техногенных источников;
* зона санитарной охраны источников водоснабжения.

Статья 71. Установление ограничений использования земельных участков   
и объектов капитального строительства в границах зон ограничений и обременений муниципального образования «Невельский городской округ»

1.Конкретный состав и содержание ограничений и обременений использования земель муниципального образования «Невельский городской округ» установлен   
в зависимости от назначения территории, получившей особый правовой режим и (или) от функционального назначения и параметров режимообразующих объектов.

2.Для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена водоохранная зона и прибрежная защитная полоса, на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования. Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос по основным водотокам на территории муниципального образования приведены в части 2 статьи 63.1. настоящих Правил. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в указанных зонах установлены Водным кодексом Российской Федерации.

3.Границы зон охраны объектов культурного наследия и режим использования земель в пределах таких зон определяются федеральным законом от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разработанными и утвержденными проектами зон охраны объектов культурного наследия.

4.В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на территории муниципального образования «Невельский городской округ» установлена санитарно-защитная зона от железнодорожных путей. Порядок установления данной зоны, ее размер и режим пользования определяется в соответствии   
с действующим законодательством. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной согласно Нормам и Правилам проектирования отвода земель для железных дорог (ОСН 3.02.01-97), принятыми указаниями МПС РФ от 24.11.1997г. № С-1360 у и СНиП 2.07.01–89\*.

5.В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны   
и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007г. № 74 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств на территории муниципального образования «Невельский городской округ» установлены размеры санитарно-защитных зон от техногенных источников. Размеры санитарно-защитных зон, существующих на территории муниципального образования предприятий представлены в части 2 статьи 63.2 настоящих Правил.

6.В целях охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, установлена зона санитарной охраны источников водоснабжения (З.С.О). В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002г. № 3399, утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации установлена зона санитарной охраны вокруг водозаборов, водопроводных сооружений и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

Статья 72. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах, включая карты зон охраны объектов культурного наследия с отображением охранных зон объектов наследия в пределах внутриквартальных пространств, в пределах уличных пространств и площадей и зон археологического культурного слоя, подлежащего охране, надзору и контролю (территории (охранные зоны) памятников археологии), и границ историко- культурно-природных территории и комплексов памятников

1.Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты,

которые расположены в границах зон, определенных на карте.

2.Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии   
с законодательством об охране объектов культурного наследия, Генеральным планом муниципального образования «Невельский городской округ» излагаются применительно к:

* территориям памятников – земельным участкам, на которых расположены объекты капитального строительства, включенные в реестр объектов культурного наследия,
* охранным зонам памятников – земельным участкам, на которых располагаются объекты капитального строительства, не являющиеся объектами культурного наследия.

Статья 73. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий

1.Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами   
и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2.Границы зон акваторий определяются картами градостроительного зонирования и уточняются при разработке, соответствующей градостроительной и проектной документации.

3.Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, границам земельных участков пляжей, красным   
и другим линиям градостроительного регулирования.

4.В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся   
к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, аквапарков, лодочных станций, яхт-клубов и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.